



Majandusaasta aruanne 2009

Arco Vara AS

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

ARCO VARA AS

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2009. a
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2009. a

Registrikood: 10261718
Aadress: Jõe 2b
10151, Tallinn
Eesti Vabariik
Telefon: +372 6 144 630
Faks: +372 6 144 631
E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcorealestate.com
Regionaalsed koduleheküljed: www.arcovara.ee
www.arcoreal.lv
www.arcoreal.bg

Põhitegevused: Hoonete ehitus (EMTAK 41000)
Rajatiste ehitus (EMTAK 42000)
Eriehitustööd (EMTAK 43000)
Kinnisvaraalaane tegevus (EMTAK 6800)

Nõukogu: Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Ragnar Meitern,
Kalev Tanner, Aare Tark

Juhatus: Lembit Tampere

Audiitor: Ernst & Young Baltic AS

Sisukord

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE	4
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARAUNNE	21
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	26
JUHATAJA KINNITUS KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	26
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	27
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	28
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	29
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	30
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	31
1 Üldine informatsioon	31
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldalused	31
3 Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis.....	32
4 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest.....	34
5 Segmendaruandlus – ärisegment	45
6 Segmendaruandlus – geograafiline segment	47
7 Muutused Arco Vara kontserni struktuuris.....	48
LISAD KOONDKASUMIARUANDELE	53
8 Müüdnud toodangu kulu	53
9 Muud äritulud ja -kulud	53
10 Turustuskulud.....	54
11 Üldhalduskulud	54
12 Finantstulud ja -kulud.....	54
13 Tulumaksukulu.....	55
14 Puhaskasum aktsia kohta	55
15 Kasutusrendikulu.....	55
LISAD FINANTSSEISUNDI ARUANDELE.....	56
16 Finantsinvesteeringud.....	56
17 Nõuded.....	56
18 Varud	57
19 Bioloogilised varad.....	57
20 Kinnisvarainvesteeringud.....	58
21 Materiaalne põhivara	59
22 Immateriaalne põhivara	60
23 Laenukohustused	61
24 Kapitalirendikohustused	62
25 Võlad.....	62
26 Ettemaksed	63
27 Eraldised.....	64
28 Panditud varad.....	64
29 Aktsiakapital	65
30 Tingimuslikud kohustused ja potentsiaalsed varad	66
31 Sihtfinantseerimine	67
32 Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine.....	67
MUU INFORMATSIOON	74
33 Kapitali juhtimine.....	74
34 Raha ja raha ekvivalendid.....	74
35 Tehingud seotud osapooltega.....	75
36 Bilansipäevajärgsed sündmused.....	76
37 Arco Vara kontserni struktuur.....	78
38 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded, nagu need on nõutud Eesti raamatupidamise seaduses	79
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	83
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	85
JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2009. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	86
TEGEVUSALADE LOETELU	87

Nõukogu esimehe pöördumine

Austatud investorid ja partnerid,

2009. aasta oli Arco Vara AS-ile ettevõtte 18-aastasest ajaloos üks keerulisemaid, mis kajastub ka Kontserni majandusaasta aruandes. Vaatamata kõigele, suutsime raskused ületada ning see ongi kõige tähtsam. Möödunud aastale tagasi vaadates jääb lisaks majanduslangusele meelde ka mõningaid helgemaid momente.

Kinnisvarabuumiaegse müüdi kokkuvarisemine on turuosalise reaalsusesse tagasi toonud, sundinud rohkem pingutama ning uusi ja efektiivseid lahendusi otsima. Kinnisvara hinnad on küll langenud, kuid samas on turg puhastunud ning muutumas üha enam tõsiste tegijate pärusmaaks. Sellest on kasu nii neil, kes elukeskkonda arendavad, kui ka neil, kes neid vilju hiljem tarvivad.

Oluline on see, et rasketel aegadel õpitakse, analüüsitakse ja tehakse omad järeldused. Arco Vara AS on seda kõike teinud ja aastatagusega võrreldes muutunud oluliselt tugevamaks, targemaks ja ühtsemaks. Oleme refinantseerinud mitmed olulise tähtsusega laenud, võõrandanud osalusi ettevõtetes, mille tegevust ei olnud võimalik täielikult kontrollida, töötanud välja tulevikustrateegia, korraldanud aja nõuetele vastavalt ümber Kontserni juhtimise ja leidnud endale uusi tugevaid partnereid konkurentsivõimeliste arendusprojektide realiseerimiseks.

Keerulistele aegadele vaatamata pole Arco Vara AS loobunud heategevusest. Kontsern toetab jalgpalliklubi „Nõmme Kalju“, Vene Teatrit ja Eesti Kunstiakadeemiat, makstes regulaarselt igakuist stipendiumi arhitektuuri erialal enim silmapaistnud magistrandile.

Tuleviku suhtes on Arco Vara AS optimistlik ja uuteks väljakutseteks valmis. Hiljuti sõlmisime Tallinnas Kodukolde elurajooni järgmise etapi arendamiseks koostöölepingu AS Merko Ehitusega, kavas on alustada mereäärse Tivoli elamukompleksi väljaehitamist Kadriorus ja lõpetada lähiajal Arco Vara AS ajaloo suurim arendusobjekt Bulgaarias, Sofias. Usume iseendasse, oma partneritesse ja investoritesse ning teeme kõik selleks, et käesolev majandusaasta kujuneks Kontsernile oluliselt edukamaks kui eelmine.

Richard Tomingas
Arco Vara AS
nõukogu esimees

Konsolideerimisgrupi 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 äriiliiniks: teenindus-, arendus- ja ehitusdivisjon.

Kontserni iga divisjoni tulemust mõjutab sesoonsuse faktor. Teenindusdivisjoni tehingute mahud on tavaliselt sügisel ja kevadel kõrgemad kui suvel ja talvel, ehitusdivisjoni käive ja arendusdivisjoni investeeringute mahud on talviti väiksemad. Teenindusdivisjoni põhitegevuseks on kinnisvara vahendamine, hindamisteenused, kinnisvara haldamine ja nõustamine, samuti lühiajalised investeeringud elamukinnisvarasse.

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

Ehitusdivisjoni põhitegevuseks on nii pea- kui ka alltöövõtu ehitusteenuse pakkumine ja keskkonnaehituse tööde teostamine.

2009. aasta lõpu seisuga kuulus Kontserni 26 tütarettevõtet (2008: 29), 8 ühisettevõtet (2008: 17) ning 1 sidusettevõtet (2008: 1).

Kontserni tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Kontserni koduturgudeks on Eesti, Läti ja Bulgaaria.

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
- Usaldusväärsus - oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad
- Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi
- Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust
- Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

Arco Vara AS juhatuse ja nõukogu liikmed

Juhataja Lembit Tampere

Lembit Tampere on lõpetanud 1997. aastal Concordia Rahvusvahelise Ülikooli rahvusvahelise ärijuhtimise erialal ning täiendanud end Lakeland College Wisconsinis USA-s.

L. Tampere töötas aastatel 1997-2004 Eesti Ühis pangas, Corporate Finance divisjonis projektjuhina. Alates 2003. Aastast oli ta ECE Capital OÜ juhatuse liige ning SBM Pank AS-is korporatiivpanganduse direktor. Alates 2008. aastast on L. Tampere Arco Vara juhatuse esimees.

Nõukogu esimees Richard Tomingas

Richard Tomingas on aastatel 1987-1990 õppinud Tallinna Polütehnilise Instituudi ehitusinseneri erialal ning lõpetanud 2005. aastal Estonian Business Schooli ärijuhtimise eriala.

R. Tomingas on üks Arco Vara AS suuraksionäridest ning töötanud ettevõttes alates 1992. aastast. 1992 - 1993 oli ta Arco Vara AS Kuressaare büroo juhataja. 1997 aastast on Richard Tomingas Arco Vara AS nõukogu liige ning 2006. aastast alates Arco Vara AS nõukogu esimees.

Nõukogu liige Hillar-Peeter Luutsalu

Hillar-Peeter Luutsalu õppis 1978/79. õppeaastal Tallinna Pedagoogilise Instituudi kehakultuuri erialal ning lõpetas 1995. aastal Tartu Ülikooli õigusteaduskonna.

H-P Luutsalu on üks Arco Vara AS suuraksionäridest. Aastatel 1996 - 2005 oli ta AS Arco Vara Kinnisvarabüroo nõukogu liige, aastatel 1999 - 2004 oli ta Arco Vara AS juhatuse liige ning 2004. aastast alates Arco Vara AS nõukogu liige.

Nõukogu liige Aare Tark

Aare Tark on lõpetanud 1983. aastal Tartu Ülikooli õigusteaduskonna.

A. Tark on alates aastast 1991 advokaadibüroo Tark&Co juhtiv partner. Aastatel 1994, 1995 ja 1998 – 2001 oli ta Eesti Advokatuuri esimees. Alates 2003. aastast on Aare Tark Eesti Advokatuuri juristide ametieetika ja -metoodikakomisjoni liige. Alates 2007. aastast on ta Arco Vara AS nõukogu liige.

Nõukogu liige Kalev Tanner

Kalev Tanner on lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli 1984. aastal, 1990. aastal University of Vermont ja 1994. aastal J.L.Kellog Graduate School of Management MBA erialal.

Hr. Tanner töötas aastatel 1994–1998 investeerimispankurina Goldman Sachsi New Yorgi ja Londoni filiaalides, aastatel 1998-2001 AS Cresco tegevdirektorina ja AS Tallinna Börsi nõukogu liikmena. 2003. aastast alates on ta riskikapitaliettevõtte BaltCap vanemkonsultant ning luksushotellide ja -restoranide valdkonnas tegutseva OÜ Sparkling Group ning riskikapitali ja nõuandeteenuseid pakkuva ettevõtte OÜ IG Partners asutaja ja juhatuse esimees. 2007 aastast on Hr. Tanner IIZI Kindlustusmaakler AS nõukogu esimees ning samast aastast alates ka Arco Vara AS nõukogu liige.

Nõukogu liige Ragnar Meitern

Ragnar Meitern on lõpetanud The State University of New Jersey 1996.

Hr. Meitern töötab alates 1996. aastast Citigroup'i Investeerimispankanduse meeskonnas. 1998-2000 töötas ta investeringute juhina New York'is baseerivas investeerimisfondis Stanton Capital Corporation. Aastast 2006 töötab ta Dubais Citigroup-i investeerimispank. Alates 2008. aastast on ta Arco Vara AS nõukogu liige.

KONTSERNI STRUKTUUR

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.12.2009	31.12.2008
%			
Teeninduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Real Estate EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate AS	Eesti	100	100
Arco Ukraina Valdused OÜ ¹	Eesti	müüdnud	75
Arco Vara Kinnisvarabüroo ¹	Eesti	100	100
Adepto SIA ¹	Läti	80	80
Arco Real Estate SIA ¹	Läti	80	80
Arco Neruhomist TOV ¹	Ukraina	müüdnud	75

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.12.2009	31.12.2008
%			
Arenduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Invest EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Facility Management EOOD ¹	Bulgaaria	80	-
Arco Project EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Bulgaaria OÜ ¹	Eesti	100	100
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
Arco Vara Kinnistute AS ¹	Eesti	ühendatud	100
Arco Vara Puukool OÜ ¹	Eesti	müüdnud	100
Arco Vara Riia Valdused OÜ ¹	Eesti	100	100
Kerberon OÜ ¹	Eesti	100	100
Kolde AS ¹	Eesti	100	100
Pärnu Turg OÜ ¹	Eesti	100	100
Waldrop Investments OÜ ¹	Eesti	100	100
Wilson Kinnisvara OÜ ¹	Eesti	100	100
AD Saulkrasti SIA ¹	Läti	63	63
Arco Development SIA ¹	Läti	99,9	80
Ulmana Gatves Nami SIA ¹	Läti	99,9	80
Arco Invest UAB ¹	Leedu	100	100
Arco Development UAB ¹	Leedu	100	100
Arco Capital SRL ¹	Rumeenia	100	100
Arco Investments TOV	Ukraina	75	75
Ühisettevõtted			
Arco HCE OÜ ¹	Eesti	50	50
Arco Vara Arenduse OÜ ¹	Eesti	50	50
Arco Vara Saare Kinnistud OÜ ¹	Eesti	50	50
Arco Ärikeskus OÜ ¹	Eesti	müüdnud	50
Chalwell OÜ ¹	Eesti	ühendatud	50
Koduküla OÜ ¹	Eesti	50	50
Noland Grupp OÜ ¹	Eesti	ühendatud	50
Pärnu Elumaja OÜ	Eesti	50	50
Redman Invest OÜ ¹	Eesti	ühendatud	50
Steadman OÜ ¹	Eesti	ühendatud	50
Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS ¹	Eesti	müüdnud	50
Varamaad Kinnisvara OÜ ¹	Eesti	33,4	33,4
Bišumuižas Nami SIA ¹	Läti	49,83	40
Sporting Riga SIA ¹	Läti	49,83	40
Sidusettevõtte			
Gilmor Grupp OÜ (likvideerimisel)	Eesti	likvideeritud	20
Jüri Arendus OÜ	Eesti	20	20
Ehituse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Ehitus OÜ	Eesti	100	100
Arco Construction SIA ¹	Läti	müüdnud	55
Tempera Ehitus OÜ	Eesti	pankrotis	55

¹ 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 100 % kuulunud Chalwell OÜ, Noland Grupp OÜ, Redman Invest OÜ ja Steadman OÜ.

26.02.2009. 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 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 optsioon 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 7 ja 35.

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.

08.12.2009 võõrandas Arco Vara AS enda 75 % osaluse Arco Ukraina Valduste OÜ-s, mille osakapital oli 0,15 mln krooni (0,009 mln eurot) vt lisaks Lisa 7 ja 35.

29.12.2009 võõrandas Arco Vara AS-i tütarettevõtte Arco Ehitus OÜ enda 55-protsendilise osaluse Arco Constraction SIA-s, mille osakapital oli 0,08 mln krooni (0,005 mln eurot) vt lisaks Lisa 7 ja 35.

Bilansipäevajärgsed muudatused Kontserni struktuuris:

Arco Vara AS 100-protsendiline tütarettevõtte Arco Investeeringute AS võõrandas oma osaluse Arco Vara Saare Kinnistute OÜ-s (Arco Investeeringute AS 50 % sidusettevõtte), mille osakapital oli 0,2 mln krooni (0,01 mln eurot). Tehing lähtub Kontserni strateegilisest eesmärgist väljuda tegevustest, mille üle puudub võimalus teostada täielikku kontrolli ja juhtimist. Tehingu müügihind oli 6 mln krooni (0,4 mln eurot)

Arco Vara kontserni tähtsamad näitajad

- Aasta äritulud kokku moodustasid 541,6 mln krooni (34,6 mln eurot), mis on 21,5 % vähem kui eelmisel aastal.
- Ärikahjum oli 137,1 mln krooni (8,8 mln eurot), mis on 87,0 % väiksem kui eelmisel aastal.
- Puhaskahjum oli 324,4 mln krooni (20,7 mln eurot), mis on 72,0 % väiksem kui eelmisel aastal.
- Omakapital moodustab 27,8 % (2008: 36,1 %) bilansimahust. Omakapitali tootlikkus oli negatiivne (2008: negatiivne). Investeeringut kapitali tootlikkus oli negatiivne (2008: negatiivne).
- Ehitusdivisjonis sõlmiti uusi lepinguid 171,0 mln krooni (10,9 mln euro) ulatuses, 2008. aastal 299,0 mln krooni (19 mln eurot).
- Ehituslepingute järelejäänud maht on 80 mln krooni (5,1 mln eurot), võrrelduna 185,0 mln krooniga (11,8 mln euroga) eelmisel aastal.
- Aasta jooksul müüdi Arco Vara projektides kokku 82 korterit ja krunti (2008 aastal 98 korterit ja krunti).

	EEK						EUR					
	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2009	2008	2007	2006	2005	2004
miljonites												
Käive	405	660	727	484	476	350	26	42	46	31	30	22
Brutokasum	-92	-351	185	135	118	109	-6	-22	12	9	8	7
EBIT	-137	-1 050	103	260	154	130	-9	-67	7	17	10	8
Puhaskasum enne makse	-325	-1 151	250	227	121	109	-21	-74	16	15	8	7
Puhaskasum	-324	-1 160	236	217	116	107	-21	-74	15	14	7	7
Brutokasumi marginaal, %	neg	neg	25%	28%	25%	31%	neg	neg	25%	28%	25%	31%
EBIT marginaal, %	neg	neg	14%	54%	32%	37%	neg	neg	14%	54%	32%	37%
Puhaskasumi marginaal, %	neg	neg	32%	45%	24%	30%	neg	neg	32%	45%	24%	30%
Neto ümberhindlused	-110	-1 086	77	375	104	58	-7	-69	5	24	7	4
Netolaenu	738	842	517	1 143	578	555	47	54	33	73	37	35
Laenude kaalutud keskmine pikkus, aastad	0,9	2,5	2,2	2,7	n/a	n/a	0,9	2,5	2,2	2,7	n/a	n/a
Laenude kaalutud keskmine intress perioodi lõpus, %	5,3%	7,0%	6,7%	5,6%	n/a	n/a	5,3%	7,0%	6,7%	5,6%	n/a	n/a
ROE, %	neg	neg	14%	32%	27%	n/a	neg	neg	14%	32%	27%	n/a
ROA, %	neg	neg	8%	12%	9%	n/a	neg	neg	8%	12%	9%	n/a
ROIC, %	neg	neg	10%	16%	12%	n/a	neg	neg	10%	16%	12%	n/a
Quick Ratio	0,3	0,9	1,1	0,2	0,5	0,2	0,3	0,9	1,1	0,2	0,5	0,2
Current Ratio	1,3	2,5	2,2	0,6	0,8	0,8	1,3	2,5	2,2	0,6	0,8	0,8
EPS, krooni	-3,4	-12,2	2,8	3,1	1,6	1,6	-0,2	-0,8	0,2	0,2	0,1	0,1
Madalaim aktsia hind, krooni	0,9	2,4	20,5	n/a	n/a	n/a	0,1	0,2	1,3	n/a	n/a	n/a
Kõrgeim aktsia hind, krooni	5,9	23,2	38,8	n/a	n/a	n/a	0,4	1,5	2,5	n/a	n/a	n/a
Töötajate arv	163	396	664	478	280	220	163	396	664	478	280	220

Juhatuse esimehe kommentaarid

2009. aastal müüdi Kontserni projektides 82 korterit või krunti. Lätis müüdi aasta jooksul 12 Bišumuiža korterit ja 11 elamukrunti projektis Mazais Baltezers'i järve lähedal. Eestis müüdi 44 projekt Kodukolde korterit ja 16 projekt Merivälja krunti. Boulevard Residence Madrid'i projektis Sofias sõlmiti 30-aastane üürileping Austria supermarketi ketiga Billa, millega supermarket võtab üürile ca 900 m² hoone esimese korruse kaubanduspinnast. Pikaajaline rendileping sõlmiti ka finantsvahendusettevõttega, kes võtab üürile 4 700 m² kontoripinda.

Vaatamata raskele olukorrale kapitaliturgudel ja riikide majanduses on Kontserni arendusdivisjoni strateegiaks soodsamaks muutunud ehitushindade tõttu lõpetada pooleliolevad korterid Bišumuiža-1 projektis Riias, korterid ning äripinnad Boulevard Residence Madrid ja Manastirski projektides Sofias ning Kodukolde viimane etapp Tallinnas. Sügisel viidi lõpuni ehitustegevus Tallinnas Kodukolde III etapis ja Merivälja projektis. Valminud elamispinnad aitavad vabastada investeeritud omakapitali ja vähendada Kontserni kohustusi. Konkurents püsimiseks ja müügitempo kiirendamiseks langetati aasta esimesel poolel korterite ja kruntide hindasid kõikides projektides.

Teenindusdivisjoni restruktureerimisega vähendati oluliselt divisjoni üldhalduskulusid ja kvartali ärikahjum jooksvast tegevusest vähenes 1,0 mln kroonini (0,1 mln euron). Töötajate arvu vähenemine on peatunud ning moodustab 47 % 2009. aasta sama perioodi näitajast. Divisjon on realiseerinud aasta jooksul enamuse kinnisvaraobjekte, mis olid soetatud lühiajaliseks investeeringuks. See on aidanud divisjonil iseseisvalt toime tulla. Muudetud on mõnede väiksemate, väljaspool pealinna asuvate kontorite töökorraldust, kus loobuti 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 välisriikides. See võimaldab piiratute vahenditega suurendada teenuste pakkumist antud riikides, keskendudes edaspidi eelkõige Eestile, Lätile ning Bulgaariale.

Ehitusdivisjonis sõlmiti aasta jooksul uusi lepinguid 171 mln krooni (10,9 mln euro) ulatuses. Bilansipäevajärgselt on Arco Ehitus OÜ kuulutatud parimaks pakkujaks kas üksinda, konsortsiumis või allhangetel kogumahuga 129,9 mln krooni (8,3 mln eurot).

Kokkuvõttelt: 2009 aasta koondtulemust mõjutasid enim varade ümberhindlused ja osaluste võõrandamised kolmes ühissetevõttes. Brutokasum ilma varade ümberhindlusteta oli 49,7 mln krooni (3,2 mln eurot). Puhaskasum ilma varade, kinnisvarainvesteeringute, finantsvarade, firmaväärtuste ümberhindlusteta ja osaluste ning varade võõrandamise kahjumita oli -58,7 mln krooni (-3,7 mln eurot).

Aasta lõikes toimunud püsikulude kokkuhoid on ületanud juhtkonna esialgseid plaane kaks korda. Ehitushinna ja korterite müügi perspektiivi peetakse Kontsernis hetkel piisavalt heaks, et alustada Kodukolde viimase etapi (96 korterit) ja Tivoli projekti I etapi (ca 150 korterit) arendustega. Bilansipäevajärgselt on Kodukolde projektis sõlmitud ehituse ja ehituse finantseerimisleping AS-ga Merko Ehitus. Hetkel peetakse läbirääkimisi potentsiaalsete partneritega ja pankadega soodsas finantseerimisstruktuuri leidmiseks Tivoli projektis Tallinnas.

Likviidsuse parandamiseks on Kontsern jooksvalt müünud väiksemaid kinnisvarainvesteeringuid ja osalused kolmes ühissetevõttes, mille käibevahendid ei olnud täielikult Kontserni kontrolli all. Osaluste müügiga parandas ettevõtte oma likviidsuspositsiooni 55 mln krooniga (3,5 mln euroga). Seoses Arco Vara AS juhtimisstruktuuri vastavusse viimisega vähenenud tegevusmahuga ning kulude kokkuhoiuga, vähendati Arco Vara juhatuse liikmete arvu ühele. Arco Vara AS juhatajana jätkab Lembit Tampere.

TULUD JA KASUM

	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
miljonites				
Müügitulu ja muu äritulu				
Teenindus	38,0	104,1	2,4	6,7
Arendus	266,6	246,4	17,0	15,7
Ehitus	277,2	416,8	17,7	26,6
Elimineerimised	-40,3	-76,8	-2,6	-4,9
Müügitulu ja muu äritulu kokku	541,6	690,4	34,6	44,1
Ärikasum				
Teenindus	-16,6	-47,9	-1,1	-3,1
Arendus	-80,3	-985,1	-5,1	-63,0
Ehitus	-10,1	6,3	-0,6	0,4
Elimineerimised	-10,5	-2,6	-0,7	-0,2
Jagamatud ärikulud	-19,6	-20,4	-1,3	-1,2
Ärikasum kokku	-137,2	-1 049,7	-8,8	-67,1
Intressitulud ja intressikulud	-32,8	5,1	-2,1	0,3
Muud finantstulud ja -kulud	-155,3	-106,7	-9,9	-6,8
Tulumaksukulu	0,9	-8,8	0,1	-0,6
Puhaskasum	-324,4	-1 160,1	-20,7	-74,2

Aasta koondtulemust mõjutavad enim varade allahindlused. Kokkuvõtvalt moodustasid aasta neto ümberhindlused -110 mln krooni (-7,0 mln eurot), mis on 90 % vähem kui aasta tagasi. Üksiku tehinguna suurendas kahjumit osaluste võõrandamine kolmes olulises ühissettevõttes. Konkreetse tehingu tulemusena kajastati finantskulu 138,9 mln krooni (8,9 mln eurot). Vaata lisa informatsiooni lisast 4, 18 ja 20,

Põhilised kulude kärped on tehtud ja töö kulude alandamise suunas on muutunud iga äriüksuse rutiiniks: eesmärgiks on hoida püsikulusid lisaks kokku 15,6 mln krooni (1,0 mln euro) ulatuses aasta arvestuses. Põhitähelepanu on suunatud käibe suurendamisele, Madrid'i projekti lõpetamisele ja likviidsuse parandamisele läbi projektide ja laoseisu müügi. 2010 aasta majandustulemust mõjutab enim Madridi projekti lõpetamine, kus vormistatakse seniste broneeringute müügid käibeks ja vastavalt müügile vähendatakse ka laenukoormust.

Täiendavalt hinnati alla nõuet AS Ühendatud Kapitali vastu, mille uus bilansiline maksumus on 32,6 mln krooni (2,1 mln eurot). Ehitusdivisjoni ärikasum ilma varade ja firmaväärtuste allahindlusteta oli 3,3 mln krooni (0,2 mln eurot), langedes aastaga 60 %. Vastav näitaja teenindusdivisjonis oli -11,3 mln krooni (0,7 mln eurot), vähenedes aastaga 69 %. 2010 aastaks prognoositakse mõlemas divisjonis positiivset ärikasumit.

Aasta 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 maatükil asukohaga Mazais Baltezers'i järve lähedal Riia külje all. Vastavalt detailplaneeringule on lubatud rajada kokku 189 krunti elamutele kogumahuga 172 380 m² suletud brutopinda.

RAHAVOOD

	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
Miljonites				
Äritegevuse rahavood	-26,6	-127,6	-1,7	-8,2
Investeeringustegevuse rahavood	95,5	-62,6	6,1	-4,0
Finantseerimistegevuse rahavood	-170,4	-402,2	-10,9	-25,7
Perioodi rahavood	-101,5	-592,4	-6,5	-37,9
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	172,6	765,0	11,0	48,9
Valuutakursi mõju	0,3	0,0	0,0	0,0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	71,4	172,6	4,5	11,0

Jaanuaris 2009 maksti erakorraliselt tagasi 40 mln krooni Tivoli ja Laeva projektidega seotud laenude põhiosa AS-ile SEB Pank, vabastades seeläbi Kontserni 150 mln kroonisest (9,6 mln eurot) likviidsete vahendite hoidmise kohustusest AS-is SEB pank. Erakorraliselt on tagastatud ka väiksemaid laene ja laenude põhiosasid. Likviidsuse parandamiseks on müüdud kolmes ühissettevõttes osalusi, mille tulemusena laekus Kontsernile aasta lõpuks 55 mln krooni (3,5 mln eurot).

Pikendati ja struktureeriti ümber pooled kommertspaberid 26 mln krooni (1,6 mln euro) väärtuses, millest on tasutud tagatisvarade müügi tulemusena ca 8 mln krooni (0,5 mln eurot).

Suurimad lühiajalised kohustused järgmise 12 kuu jooksul:

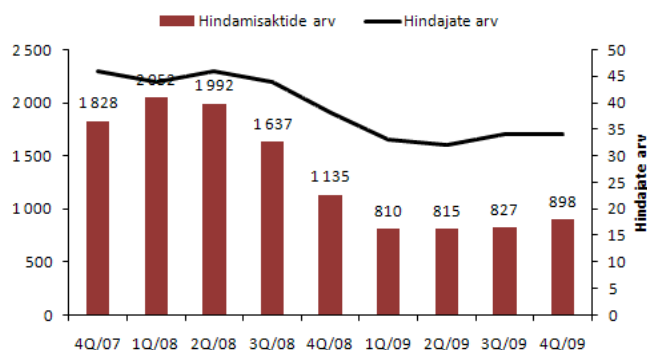
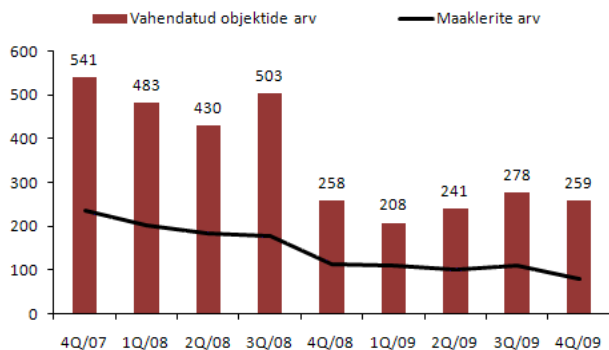
- Ahtri projektiga seotud laen 94,3 mln krooni (6,0 mln eurot),
- projektide Tivoli ja Laeva2 laenud kogusummas 105,5 mln krooni (6,7 mln eurot),
- „Kodukolde“ projekti laen summas 46,0 mln krooni (2,9 mln eurot),
- Bišumuiža-1 (BM-1) arendusprojekti laen Riias summas 48,2 mln krooni (3,1 mln eurot),
- Arvestuslik põhiosatagastus broneeritud pindade müügist projektis „Boulevard Residance Madrid“ Sofias, sest maja valmib hiljemalt I poolaasta jooksul 2010, summas 120,7 mln krooni (7,7 mln eurot),
- Kommertspaberid summas 18 mln krooni (1,2 mln eurot).

Jooksvalt on makstud laene tagasi projektides „Kodukolde“ ja Merivälja-2 Tallinnas, „Bišumuiža-1“ Riias ning rahavoogu tootvates projektides. Enamus Kontserni kohustusi on eurodes.

TEENINDUSDIVISJON

Kulude ja ärimudeli optimeerimine on andnud häid tulemusi, kuid pole osutunud veel piisavaks jooksva puhaskasumi teenimiseks. Rahavooliselt on aastaga divisjoni kulud ja tulud tasakaalus ning emaettevõtte dotatsiooni ei vajatud. Seades esikohale likviidsuse, müüs divisjon aastaga varasematel perioodidel lühiajaliseks investeeringuks ostetud objekte. Turuolukorrast sõltuvalt on tulnud müüa ka alla omahinna. Divisjoni ärikasum oli kokku -16,6 mln krooni (-1,1 mln eurot), millest kinnisvara ja firmaväärtuse allahindlused moodustasid 5,3 mln krooni (0,3 mln eurot). Divisjonis jätkub kulustruktuuri optimeerimine ning ärimudeli ja –protsesside ettevalmistamine turuolukorra paranemiseks.

Kontserni vahendustehingute arv aasta võrdluses on langenud 41 %, kuid viimasel ajal on langus stabiliseerunud. Hindamisaktide arv on langenud aasta võrdluses 51 % võrra, kuid alates II kvartalist näidanud väikest kuid stabiilset kasvu. 2009. aasta detsembri seisuga töötas divisjonis kokku 66 inimest (2008. aastal 139 inimest).



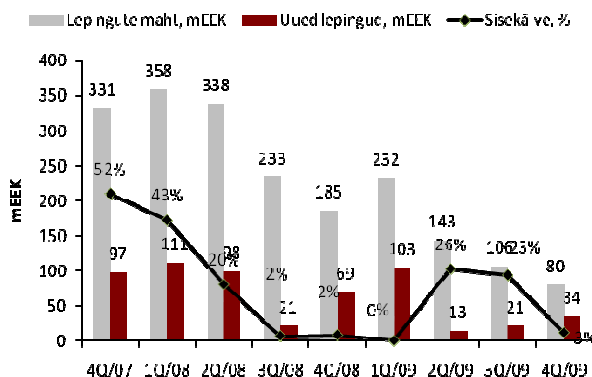
	2009	2008	muutus, %
Vahendatud objektide arv	986	1 674	-41 %
Müügis olevad projektid, tk	151	282	-47 %
Hindamisaktide arv	3 350	6 816	-51 %
Hindajate arv*	34	38	-11 %
Maaklerite arv*	79	114	-31 %
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	66	139	-53 %

* Sisaldab käsunduslepinguid

EHITUSDIVISJON

Ehitusdivisjon on võitnud hankeid põhiliselt keskkonna- ja infrastruktuuriehituses. Hangete keskmine maht on langenud ja tellijaks on riigiasutused või omavalitsused. 2009. aasta jooksul sõlmiti Ehitusdivisjonis uusi lepinguid 171 mln krooni (10,9 mln euro) ulatuses. Bilansipäevajärgselt on Arco Ehitus OÜ kuulutatud parimaks pakkujaks kas üksinda, konsortiumis või allhangetel kogumahuga 129,9 mln krooni (8,3 mln eurot).

Divisjoni müügitulu moodustas 2009. aastal 274,7 mln krooni (17,6 mln eurot), mis oli 32,54 % väiksem kui 2008 aastal 407,3 mln krooni (26 mln eurot). Käive langes eelkõige Läti tütarettevõtte käibe languse arvelt, mis tulenes järsust ehitusturu langusest Läti turul ning sisekäibe langusest. Divisjoni puhaskahjumiks kujunes 17,9 mln krooni (1,1 mln eurot). 2008. aasta puhaskasum 2,3 mln krooni (0,2 mln eurot). Aasta tulemusi mõjutasid olulisel määral varade allahindlused, kokku hinnati varasid alla 13,4 mln krooni (0,9 mln eurot). Sellest kinnisvarainvesteeringuid hinnati alla 1,6 mln krooni (0,1 mln euro) väärtuses, materiaalsel põhivara hinnati alla 0,9 mln krooni (0,06 mln eurot) ning firmaväärtuse allahindlus oli 10,9 mln krooni (0,7 mln eurot). Aastalõpu seisuga töötas divisjonis kokku 59 inimest (2008. aastal 191 inimest). 29.12.2009 müüdi osalus Arco Construction SIA-s, mille tulemusena vähenes ehitusdivisjoni töötajate arv ca 80 inimese võrra.



2009.a. suuremad objektid:

Eestis

Tsiviilehituse osas

1. Helme 7a ja 7b kortermajade ehitus
2. Rõuge lasteaia rekonstrueerimine ja laiendus
3. Pärnu Lastekodu kuue perekodu ja ühe tegelusmaja ehitustööde teostamine
4. Tartu Hiie kooli õpilaskodu renoveerimine
5. Aravete keskkooli hoone uue osa projekteerimis- ja ehitustööd
6. Kõpu Lasteaed-Raamatukogu rekonstrueerimine

Keskkonaehtuse osas

1. Matsalu alamvesikonna vee- ja kanalisatsiooniprojekt - projekteerimis-ehitustööd. Osa 1 ja Osa 3
2. Emajõe-Võhandu alamvesikonna vee ja kanalisatsioonirajatiste rekonstrueerimine Võru ja Antsla linnas. Osad 4, 5, 6, 10.
3. Türi Valla reoveepuhastusseadmete ehitustööd
4. Kaarma Valla Aste küla vee- ja kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimine

5. Emajõe ja Võhandu jõe valgala veemajandusprojekt; Emajõe alamprojekt. Reoveepuhastite projekteerimis- ja ehitustööd. Osa2
6. Emajõe-Võhandu jõe valgala veemajandusprojekt. Vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimis- ja ehitustööd. Osa 5
7. Haapsalu linna reoveepuhasti rekonstrueerimistööd
8. Ida-Saaremaa (Orisaare, Muhu, Põide) vee- ja kanalisatsioonirajatiste projekteerimis-ehitustöövõtt. Osad: 1, 3, 4, 5
9. Põhja- ja Lääne Saaremaa (Mustjala küla) vee- ja kanalisatsiooni projekteerimis-ehitustöövõtt
10. Kiviõli kanalisatsioonivõrgu rekonstrueerimistööd
11. Emajõe ja Võhandu jõe valgala veemajandusprojekt, Emajõe alamprojekt. Joogiveerajatiste projekteerimis- ja ehitustööd

Lätis

1. Stockmann'i kaubamaja jalakäijate tunneli ehitus
2. Bišumuiža viie kortermaja ehitus
3. Lic Gotus kaubanduskeskuse ehitus

ARENDUSDIVISJON

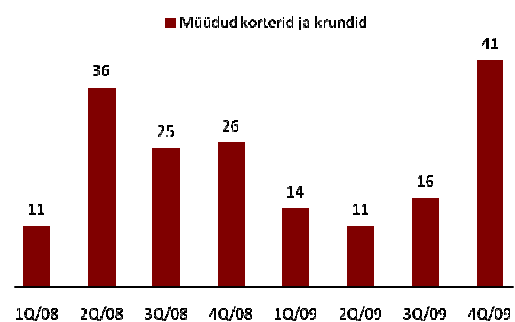
12 kuuga müüdi Arco Vara projektides 82 korterit või krunti. Boulevard Residence Madrid'i projektis Sofias sõlmiti pikaajaline ja ca 900 m² hõlmav üürileping Austria supermarketi ketiga Billa ja 4 700 m² kontoripinnale pikaajaline rendileping finantsvahendusettevõttega. Lisaks lõpetati kohtumenetlus Tivoli projekti detailplaneeringu kehtestamise osas ning tühistati Tallinna Halduskohtu otsus. Otsuse tulemusel jääb kinnistul kehtima algne detailplaneering muutmata kujul.

Arendusdivisjoni suurimaks riskiks on hoonestamata kruntide laenude refinantseerimine Eestis. Turunõudlusele reageerimiseks müügivalmis laovaruga ja laenude tagatisvara parandamiseks, peame õigeks, ehitada soodsamaks muutunud ehitushindade tõttu pooleliolevad korterid ja krundid lõpuni.

2010 aasta olulisemaks eesmärgiks on lõpetada Madridi projekt Sofias, kus ka vastavad arenduslaenud said bilansipäevajärgselt pikendatud. Jooksvalt tehakse ettevalmistusi Tallinnas Kodukolde viimase etapi ehitustööde alustamiseks ja Tivoli projektis. Bilansipäevajärgselt on Kodukolde projektis sõlmitud töövõtu- ja finantseerimise leping AS Merko Ehitusega viimase 96 korteri ehitamiseks. Jätkub partnerite valik Tallinna Tivoli projekti I etapi alustamiseks. Kiirenev müügitempo viib lähiajal laoiseisu miinimumi. Käibe tekitamiseks on plaanis alustada uute korterite ehitamisega.

Likviidsusrisi maandamiseks langetati 2009. aasta I pooles töösolevates Baltikumi ja Sofia projektides müügi edendamiseks hindasid. Samuti müüdi osalusi kolmes olulisel ühissetevõttes. Osadel töötajatel on optimeeritud nii töötasusid kui ka tööaega. 2009. aasta 31. detsembri seisuga töötas divisjonis kokku 23 inimest (2008. aastal 44 inimest).

Projektide kohta lisainfo www.arcorealestate.com/arendus



PÕHILISTE PROJEKTIDE KOONDTABEL

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Kommerts	Ahtri tn 3	Eesti, Tallinn	50 %	ca 44.500m ²	Kehtib vana planeering ja ehitusluba. Detailplaneering ehitusõiguse suurendamiseks on kehtestamise lõppjärgus. Taotletavas planeeringus maapealne ehitusõigus 51 100 m ² .	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Laeva 2	Eesti, Tallinn	100 %	7.776 m ²	DP kehtestatud. Ehitusluba hoone osale olemas. Rentnike otsimine.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Paldiski mnt 80	Eesti, Tallinn	100 %	24.000 m ²	Detailplaneering kehtestatud.	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Renditav pind	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Rahavoog	Enerpoint	Eesti, Kuressaare	100 %	3.326 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Kaarli 2	Eesti, Tallinn	33 %	Krunt 4.791 m ²	Kohvik üldpinnaga 242 m ² ning parkla toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Kerberon	Eesti, Tallinn	100 %	15.750 m ²	Ehitusõigus olemas, hoonestusõigus, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Pärnu turg	Eesti, Pärnu	100 %	2.529 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Raekoja 10	Eesti,	50 %	1.493 m ²	Toodab rahavoogu.	Kinnisvara-

Kuressaare					investeering	
Rahavoog	Rüütli tn. 16 / 18	Eesti, Tallinn	50 %	980 m2	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	100 %	Müümata/broneerimata ehitusõigus 17.825 m2	Ehitusõigus kehtestatud, korterite müük käib. 2010.a alustatakse teise etapi korterite lõpuni ehitamisega.	Varud
Korterid	Bišumuiža 2	Läti, Riia	49,4 %	87.770 m2	Projekteerimine on edasi lükatud.	Varud
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100 %	6.500 m2	Ehitusõigus olemas. Projekt on müügis.	Varud
Korterid	Kolde	Eesti, Tallinn	100 %	Müümata ehitusõigus 12.504 m2	Hoonestusõigus, ehitusõigus olemas. Korterite müük käib. Käimas on kahe viimase etapi projekteerimine.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100 %	Müümata/broneerimata ehitusõigus 12.150 m2	Ehitusõigus olemas, ehitus ja müük käib.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100 %	Müümata/broneerimata ehitusõigus 23.593 m2	Ehitusõigus olemas, ehitus ja müük käib.	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	100 %	58.470 m2	Detailplaneering kehtestatud.	Varud
Krundid	Baltezers-2	Läti, Riia	100 %	Ühepereelamu krundid	Kõik krundid on müüdnud. Ühe krundi müük kajastub jaanuari 2010 käibes.	Kinnisvara-investeering
Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	100 %	172.380 m2, maad on kokku 861.900 m2	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 41	Ehitusõigus olemas. Ehitus on lõppenud ning käib müük.	Varud
Krundid	Merivälja 2	Eesti, Merivälja	100 %	Müümata/broneerimata 41.451 m2, 35 krunti	Teed ja trassid on valmis ehitatud, käib kruntide müük.	Varud
Krundid	Pärtli	Eesti, Saue	50 %	84 krunti, keskmine krunt 1.500 m2	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Kinnisvara-investeering
Krundid	Tooma	Eesti, Saue	50 %	107 krunti, keskmine krunt 1.802 m2	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Varud
Krundid	Vahi	Eesti, Vääna	100 %	21 krunti, keskmine krunt 3.363 m2	Ehitusõigus ja ehitusprojekt olemas, sobiva turuseisu ootel.	Varud

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

Põhiliste projektide koondtabelites kajastatud projektide bilansilised maksumused moodustavad Kontserni varadest:

Bilansikirje	EEK		EUR	
	Bilansikirje saldo seisuga 31.12.09	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 31.12.09	Bilansikirje saldo seisuga 31.12.09	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 31.12.09
miljonites				
Varad kokku	1 379,2	1 063,8	88,1	68,0
Varud	776,6	749,2	49,6	47,9
Kinnisvara-investeeringud	329,0	314,6	21,0	20,1
Materiaalne põhivara	10,5	0,0	0,7	0,0

OLULISED MUUTUSED DETAILPLANEERIMISES 2009. AASTAL:

Tivoli: Detailplaneering kehtestati Tallinna Linnavolikogus 17.04. 2008. aastal. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus on järgmine: kuni viiekorruseliste korterelamute suletud brutopinna maht 51 400 m², äripindade maht 7 000 m², lisaks näeb detailplaneering ette kuni 780 (21 150 m²) parkimiskohta maa all.

Kõrvalasuva elumupiirkonna elanik vaidlustas detailplaneeringu kohtus ja kohus tühistas I astmes detailplaneeringu kehtestamise otsuse. Tallinna Linn ja Arco Investeeringute AS, kui huvitatud isik, esitasid apellatsioonikaebused. II astme kohtuistung toimus 2009. aasta oktoobri lõpus, 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. 08. 2008. aastal Tallinna Linnaplaneerimise Ametile taotlus uue detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Uus detailplaneering algatati 07. 05. 2008. aastal ja näeb ette maapealse ehitusõigusena 51 110 m² suletud brutopinda. Detailplaneering võeti vastu 16. 09. 2009. aastal. Detailplaneering läbis ajavahemikus 21.10 - 04.11. 2009 avaliku väljapaneku, mille käigus esitati üks märkus AS Tallinna Sadama poolt. Viimane soovib kokkuleppele jõuda juba kehtiva detailplaneeringuga määratud ca 600 m² suuruse tänavamaakinnistu kasutamise tasu osas. Läbirääkimisi alustatakse 2010. aasta alguses. Kuni uus detailplaneering pole kehtestatud, kehtib eelmise planeeringuga sätestatud ehitusõigus.

PM80: Detailplaneering võeti vastu 13. 05. 2009. Aastal toimunud Tallinna Linnavalitsuse istungil. Vastuvõtmise järgselt toimus 02. 06. kuni 16. 06. 2009 detailplaneeringu avalik väljapanek, mille käigus proteste ja ettepanekuid ei laekunud. Detailplaneering sai heakskiidu Harju maavanemalt ning kehtestati Tallinna linnavolikogu 26. 11. 2009.a. istungil. Kehtiv detailplaneering muutis kehtivat Tallinna üldplaneeringut korruselisuse osas.

PERSONAL

Kontsern peab oma suurimaks väärtuseks professionaalseid ja pühendunud töötajaid ning Kontserni juhtkonna selge soov 2010 aastal on eelneva aastaga võrreldes panustada rohkem töötajate ja töökeskkonna arendamisse.

Kontserni töötajate arv oli 2009. aasta lõpuks 163 inimest, samas 2008. aastal oli see 396 inimest. Töötasu koos kaasnevate maksudega moodustas 73,9 mln krooni (4,7 mln eurot), 2008. aastal oli vastav näitaja 129,3 mln krooni (8,3 mln eurot). Töötasu koos kaasnevate maksudega on langenud aasta baasil 42,9 % võrra.

Kontserni juhatuse liikmetele on 2009. aasta 12 kuu jooksul arvestatud tasusid koos kaasnevate maksudega kogusummas 5,3 mln krooni (0,3 mln eurot). 2008. aastal oli vastav näitaja 21,9 mln krooni (1,4 mln eurot).

Kontserni nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos kaasnevate maksudega olid 0,6 mln krooni (0,04 mln eurot). 2008. aastal vastavalt 0,6 mln krooni (0,04 mln eurot).

Alates 5. 09. 2009 on Kontsernil üks juhatuse liige - Lembit Tampere.

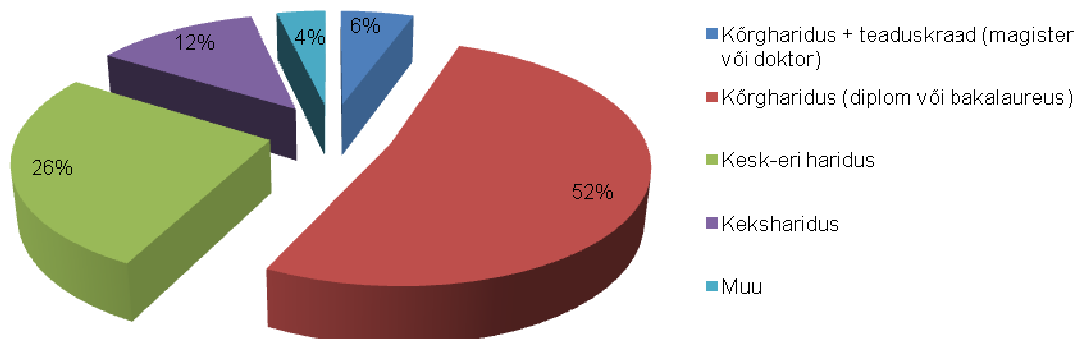
Töötajate jagunemine regiooniti ning tegevusvaldkonniti oli 31.12.2009 seisuga alljärgnev:

2009	Eesti	Läti	Ukraina	Bulgaaria	KOKKU
Teenindus	39	15	0	12	66
Arendus	11	4	0	8	23
Ehitus	59	0	0	0	59
Üldjuhtimine	15	0	0	0	15
KOKKU	124	19	0	20	163
2008	Eesti	Läti	Ukraina	Bulgaaria	KOKKU
Teenindus	58	35	29	17	139
Arendus	27	7	0	10	44
Ehitus	63	128	0	0	191
Üldjuhtimine	22	0	0	0	22
KOKKU	170	170	29	27	396

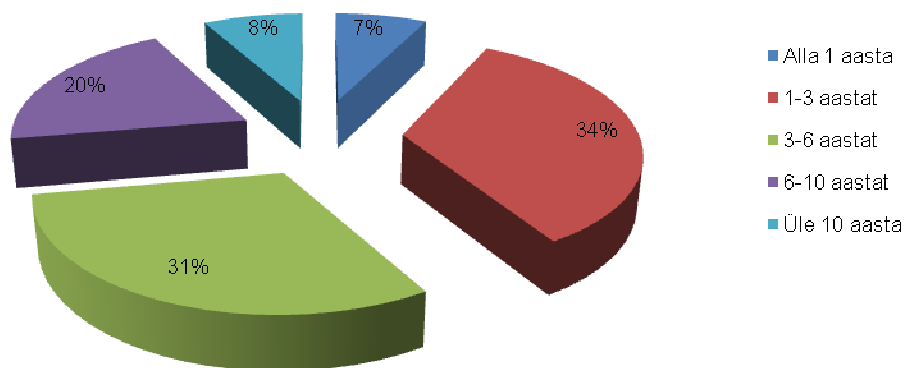
2009. aastat ilmestas jätkuv pingeline olukord kinnisvaraturul kogu Euroopas, mille tõttu võrreldes varasemate aastate kinnisvaratehingute mahud ei suurenenud. Nimetatu tulemusena toimus Kontserni kõigis tütarettevõttes töötajate arvu märgatav vähenemine töömahu vähenemise tõttu. Ettevõtte siseteenuste tsentraliseerimise ning juhtimisstruktuuride tõhustamise tulemusena on väiksema tööjõuressursiga suudetud tagada kvaliteetne teenuse toimimine kõigis Kontserni tegevussuundades.

08.12.2009 .a. müüdi osalus Arco Ukraina Valduste OÜ-s ning 29.12.2009. a. müüdi osalus Arco Construction SIA-s, mille tulemusena vähenes teenindusdivisjoni töötajate arv ca 29 inimese võrra ja ehitusdivisjoni töötajate arv ca 80 inimese võrra.

Kontserni töötajatest 58 % omavad kõrgharidust või kõrgharidust, millele on lisandunud kraadiõpe. Nimetatu näitab Kontserni töötajate kõrget professionaalsust, laia maailmavaadet ning arenemisvõimet. 28 % kontserni töötajatest omavad ametialast kesk-eri haridust.



34 % töötajates on töötanud Kontsernis 1 - 3 aastat ning 32 % töötajatest 3 - 6 aastast, kusjuures alla 1 aastase tööstaažiga töötajaid on 7 %. Kokku on Kontserni töötajatest 93 % töötanud Kontsernis üle 1 aasta ning seega asunud kontsernis tööle valdavalt enne globaalse majanduskriisi ning kinnisvarasektorikriisi algust. Nimetatu tõendab töötajate lojaalsust, pühendumist ning usku Kontserni jätkusuutlikusse arengusse.



Alates 2008. aastast on Kontsernis välja töötatud töötajate motivatsioonisüsteem, mille rakendamist 2009. aastal tingimusteta ka teostati. Kontserni juhtkond panustas meeskondlike suhete arendamisse ja Kontserni eri struktuuriüksuste töötajate lõimimisesse ning 2009. aastal jätkati Kontserni üleriigiliste infopäevade, suvepäevade ning jõulupeo läbiviimise traditsiooniga, samuti valiti Kontserni 2009. aasta parimad töötajad.

Kuigi 2009. aastal korraldas Kontsern töötajatele peamiselt vaid erialaselt tööülesannete vahetuks täitmiseks esmavajalikke koolitusi, plaanib Kontserni juhtkond 2010. aastal oluliselt rohkem panustada teenindusdivisjoni töötajate müügioskuste laiapõhjalisesse arendamisesse.

Alates 2008. aastast tegutseb Arco Vara Spordiklubi, mille liikmeks saavad kuuluda kõik Kontserni töötajad. Spordiklubi eesmärgiks on luua eeldused ja võimalused kollektiivsete spordialade harrastamiseks ning panustada töötajate füüsilise tugevdamisse. 2009. aastal on spordiklubi liikmed osalenud arvukatel suve- ja talispordivõistlustel ning sõlmitud on koostöölepingud erinevate spordiklubidega sisespordivõimaluste harrastamiseks. Kontserni juhtkond on toetanud töötajate terviskontrolli regulaarselt teostamist ning sõlminud vastavad koostöölepingud meditsiiniasutustega, samuti on loodud võimalused töötajate vaktsineerimiseks viirushaiguste vastu.

2010. aastal plaanib Kontserni juhtkond alustada koostööd Eesti Töötukassaga võimaldamaks töötajatel viia läbi tööpraktikat Kontsernis.

HEATEGEVUS JA SOTSIAALNE VASTUTUS

Keerulistele aegadele vaatamata pole Arco Vara loobunud heategevusest. Kontsern toetab regulaarselt jalgpalliklubi „Nõmme kalju“, Vene Teatrit ja Eesti Kunstiakadeemiat. Lisaks osaleb ettevõtte mitmetes sotsiaalprojekti, mille hulka kuulub ka koostöö Tööturuametiga. Antud koostöö tulemusel on Arco Vara pakkunud maaklerialast väljaõpet, töö- ja praktiseerimisvõimalusi mitmele töötuks jäänud inimesele, aidates seeläbi otseselt kaasa tööpuuduse leevendamisele riigis.

Heategevuse kaudu on Arco Vara võtnud endale teatud mõttes ka sotsiaalse vastutuse ühiskonnas toimuvate protsesside mõjutamisel. „Nõmme kalju“ jalgpallimeeskonna toetamisega aitab Kontsern kaasa mitte ainult Eesti spordi arengule, vaid ka noorte vabaaja kasulikule sisustamisele, mille tulemusena väheneb oht sattuda halvale teele.

Vene Teatri sponsoreerimisega aitab ettevõtte kaasa nii kultuuri edendamisele kui ka üleriigilise integratsiooni protsesside edukale kulgemisele.

Eesti Kunstiakadeemia arhitektuuristipendiumi kaudu toetab Arco Vara üheaegselt nii akadeemilist haridussüsteemi kui noori andekaid arhitekte ja arhitektuuriajaloolasi. Just selle kaudu loodame tõsta Eesti arhitektuuri- ja kinnisvaraarenduse taset. Nii see kui ka eelnevad koostöö- ja toetusprojektid on suunatud tulevikku, eesmärgiga aidata kaasa Eesti Vabariigi ja tema kodanikkonna harmoonilisele arengule.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Ettevõttel on kokku emiteeritud 95 284 150 aktsiat. 31.12.2009 seisuga on ettevõttel kokku 2 444 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 2,66 krooni (0,17 eurot), jäädes samale tasemele 31.12.2008 seisuga. Ettevõttele kuulub 450 000 omaaktsiat keskmise soetusmaksumusega 8,87 krooni (0,57 eurot).

Vähendamaks aktsiahinna volatiilsust ja võimaldamaks aktsiahinna efektiivsemat hinnastamist, otsustas 11.12.2009 aktsionäride erakorraline üldkoosolek vähendada Arco Vara AS aktsiate arvu 20 korda (lisa 17). Otsuse tulemusel Kontserni konsolideeritud varade maht, kohustuste ja omakapitali saldo ei muutunud. Teoreetiliselt ei peaks muutuma ka Kontserni omakapitali turuväärtus. Pärast aktsiate tühistamist jääb alles 4 741 707 lihtaktsiat, omaaktsiad tühistatakse.

Lisaks, vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peab ettevõtte omakapital kokku moodustama vähemalt poole aktsiakapitali nominaalväärtusest. Aktsiate tühistamine võimaldab selle tingimuse täita.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude muutust 2009. aasta jooksul kajastavad graafikud: Eesti kroonides (EEK).



Eurodes (EUR)



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2009. aasta jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2009	31.12.2009	+/- %
OMX Tallinn	274,83	404,58	47,21
ARC1T	0,17 EUR	0,17 EUR	0

Suuremad aktsionärid seisuga 31.12.2009	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 %
GAMMA HOLDING OÜ	5 040 022	5,3 %
SEB Ab Clients	4 633 048	4,9 %
Central Securities Depository of Lithuania	3 104 166	3,3 %
SEB PANK AS KAUPLEMINE	1 169 000	1,2 %
LOKOTAR INVEST OÜ	680 001	0,7 %
Muud	16 819 688	17,6 %
KOKKU	95 284 150	100,0 %

Aktsiahinna ja sellega seotud näitajate statistika viimasel kolmel aastal:

EEK	2009	2008	2007
Aktsia hind, aasta lõpus	2,66	2,66	22,69
Aktsia hind, madalaim	0,94	2,35	20,50
Aktsia hind, kõrgeim	5,95	23,16	38,16
Aktsia hind, keskmine	2,58	10,29	28,14
Kaubeldud aktsiad	60 708 002	65 497 405	41 457 570
Käive, mln	182,97	575,63	1 254,04
Turuväärtus, mln	253,45	253,45	2 161,77
Tulu aktsia kohta (EPS)	-3,42	-12,18	2,76
Dividendid aktsia kohta	n/a	0,39	0,26
Dividendid/puhaskasum	n/a	-0,03	0,09
P/E	-0,78	-0,22	8,23
P/BV	0,66	0,35	0,97

EUR	2009	2008	2007
Aktsia hind, aasta lõpus	0,17	0,17	1,45
Aktsia hind, madalaim	0,06	0,15	1,31
Aktsia hind, kõrgeim	0,38	1,48	2,44
Aktsia hind, keskmine	0,16	0,66	1,80
Kaubeldud aktsiad	60 708 002	65 497 405	41 457 570
Käive, mln	11,69	36,79	80,15
Turuväärtus, mln	16,20	16,20	138,16
Tulu aktsia kohta (EPS)	-0,22	-0,78	0,18
Dividendid aktsia kohta	n/a	0,02	0,02
Dividendid/puhaskasum	n/a	-0,03	0,09
P/E	-0,78	-0,22	8,23
P/BV	0,66	0,35	0,97

P/E - aktsia hind aasta lõpus/kasum aktsia kohta
P/PV - aktsia hind aasta lõpus/omakapital aktsia kohta

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.12.2008			
	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Lembit Tampere	Juhatuse liige	0	0.00 %
Richard Tomingas (Toletum OÜ)	Nõukogu esimees	20 757 258	21.8 %
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	20 884 710	21.9 %
Aare Tark	Nõukogu liige	0	0.00 %
Kalev Tanner	Nõukogu liige	0	0.00 %
Ragnar Meitern	Nõukogu liige	0	0.00 %
Kokku		41 641 968	43.70 %

Dividendipoliitika

Kontsern on ajalooliselt välja kuulutanud dividende kuni 15 % konsolideeritud puhaskasumist. Hoolimata sellest ei saa Kontsern kinnitada dividendide maksmise jätkamist samal määral tulevikus, sest täpne dividendide suurus sõltub Kontserni lõppenud majandusaasta tulemustest ja prognoositavast likviidsuspositsioonist kesk-pikas perspektiivis.

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Krediidiriskid

Krediidiriski esineb enim Kontserni ehitusdivisjonis. Pidevalt monitooritakse lepingupartnerite senist maksekäitumist. 2009. aasta jooksul on täheldatud maksekäitumise halvenemist.

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 refinantseerimisriskile pingeline. Kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo on pidevalt madalam, kui järgmise 12 kuu jooksul refinantseerimist vajavate laenude saldod. Kaalutud keskmine intressikandvate kohustuste pikkus on 31.12.2009 seisuga 0,9 aastat, mis tähendab, et keskmiselt on vaja kõik laenud iga aasta refinantseerida. Kuigi Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 2009. aasta lõpus 71,4 mln krooni (4,6 mln eurot), siis sellest 33,9 mln krooni (2,2 mln eurot) oli otseselt ettevõtte enda kontrolli all, ülejäänud on kas ühisettevõtete või projektiettevõtete kontodel, kust rahade maksmised ülejäänud Kontserni ettevõtetele või emaettevõttele vajab kas partneri või panga nõusolekut. Likviidsus- ja refinantseerimisrisk jääb olulisimaks riskiks järgmiseks 12 kuuks.

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 aastaga kahanenud ca 249,2 mln krooni (15,9 mln euro) võrra. Seisuga 31.12.2009 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 802,2 mln krooni (51,3 mln eurot). Reaalselt makstud intressikulu oli 2009. aastal 47,3 mln krooni (3,0 mln eurot). Võrreldes 2008. aastaga on kaalutud keskmine intressikulu langenud 7,0 %-lt 5,3 %-ni.

Valuutariskid

Ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: Eesti kroonides (EEK), Läti lätides (LVL) ja Bulgaaria levides (LEV). Üks nõue bilansilise maksumusega 32,6 mln krooni (2,1 mln eurot; 3,0 mln dollarit) 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.

Arco Vara kontserni finantsriskide juhtimise poliitika ja riskipositsioonide ülevaade seisuga 31.12.2009 on toodud konsolideerimisgrupi raamatupidamise aruande lisa 32.

VALEMID

Investeeritud kapital = lühiajalised intressikandvad kohustused + pikaajalised kohustused + kogu omakapital

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

Omakapitali osakaal = omakapital perioodi lõpus / bilansimaht

ROE = perioodi puhaskasum / keskmine omakapital

ROA = perioodi puhaskasum / keskmine bilansimaht

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

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

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

Quick Ratio = (perioodi lõpu käibevarad kokku - varud ja bioloogilised varad) / Lühiajalised kohustused kokku

Brutokasumi marginaal = Brutokasum / Realiseerimise netokäive

EBIT marginaal = Ärikasum / Realiseerimise netokäive

Puhaskasumi marginaal = Puhaskasum pärast makse / Realiseerimise netokäive

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Arco Vara AS aktsiad noteeriti Tallinna Börsi põhinimekirjas 21. 06. 2007. a.

Börsiettevõtteks lähtub Arco Vara AS oma tegevuses Eestis kehtivatest õigusaktidest, Tallinna Börsi nõuetest, reeglitest ja juhistest ning ettevõtte põhiväärtustest:

- Partnerlus - meie klient on meie partner
- Usaldusväarsus - oleme usaldusväarsed, avatud ja ausad
- Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi
- Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust
- Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

Koos majandusaasta aruandega esitab Arco Vara AS ka Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) aruande, milles ettevõtte juhtkond kinnitab HÜT nõuete järgimist või selgitab käesolevas osas mittejärgmise põhjuseid.

Majandusaasta aruande koostamisel on järgitud HÜT juhiseid. Käesolev HÜT aruanne on majandusaasta aruande osaks oleva tegevusaruande eraldiseisev peatükk.

I Üldkoosolek

Ettevõtte kõrgemaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek.

Üldkoosoleku pädevus, koosolekute kokkukutsumise kord ja otsuste vastuvõtmine on reguleeritud ettevõtte põhikirjas.

2009. aastal toimus üks korraline ja kaks erakorralist ettevõtte aktsionäride üldkoosolekut.

Korraline üldkoosolek toimus 22.05.2009. a aadressil Tallinn, Viru väljak 3, kuid kuna üldkoosolekul oli kohal alla poole aktsiatega esindatud häälest, ei olnud üldkoosolek otsustusvõimeline ja juhatus kutsus kokku uue sama päevakorraga üldkoosoleku. Uus korraline üldkoosolek toimus 04.06.2009. a aadressil Tallinn, Narva mnt 7C. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus 23.05.2009. a ajalehes Postimees ja ettevõtte veebilehel. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda kõigi üldkoosoleku oluliste andmete ja materjalidega, kuhu saavad esitada aktsionärid oma küsimused ning koosoleku päevakorras nimetatud teemasid puudutava teabe ja dokumentide otselink ettevõtte veebilehele. Aktsionäridele ei avalikustatud audiitoriga sõlmitavat lepingut, sest lepingu eelsete läbirääkimiste kohaselt ei kuulunud lepingu sisu avalikustamisele. Samas kuna audiitoriks valiti tagasi audiitorühing Ernst & Young Baltic AS, pikendati juba varem kehtinud audiitorlepingut.

Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles. Enne üldkoosoleku toimumist kirjalikke küsimusi päevakorrapunktide kohta ei esitatud.

Enne üldkoosoleku toimumist ei avaldanud nõukogu ettevõtte veebilehel eraldi enda ettepanekuid päevakorras olevate teemade kohta, kuna nõukogul ei olnud nende teemade osas täiendavaid ettepanekuid, mis oleksid omanud tähtsust vaid need avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses.

Koosolekut juhatas vandeadvokaat Hannes Vallikivi, kes ei ole ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige. Koosoleku päevakorras oli majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamine, audiitori valimine. Kasumi jaotamist arutati üldkoosolekul eraldiseisva teemana ja selle kohta võeti vastu eraldi otsus. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osalesid ettevõtte kõik juhatuse liikmed, nõukogu esimees (Richard Tomingas), üks nõukogu liige (Hillar-Peeter Luutsalu) ja audiitorühingust Ernst & Young Baltic AS vannutatud audiitor Hanno Lindpere. Ülejäänud nõukogu liikmed (Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern) ei saanud osaleda tökohustuste tõttu teistes ettevõtetes.

Esimene erakorraline üldkoosolek toimus 27.08.2009. a Tallinnas aadressil Narva mnt 7c. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus 19.08.2009. a ajalehes Postimees ja ettevõtte veebilehel. Teates näidati ära erakorralise koosoleku kokkukutsumise põhjus, kokkukutsumise ettepaneku tegija, kus on võimalik tutvuda kõigi üldkoosoleku oluliste andmete ja materjalidega, kuhu saavad esitada aktsionärid oma küsimused ning koosoleku päevakorras nimetatud teemasid puudutava teabe ja dokumentide otselink ettevõtte veebilehele. Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles. Enne üldkoosoleku toimumist kirjalikke küsimusi päevakorrapunktide kohta ei esitatud.

Koosolekut juhatas Rainer Osanik, kes ei ole ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige. Koosoleku päevakorras oli ettevõtte põhikirja muutmise selliselt, et ettevõtte juhatuses saaks olla üks kuni viis liiget varasema kolme kuni viie liikme asemel. Erakorraline üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osalesid ettevõtte kõik juhatuse liikmed, nõukogu esimees (Richard Tomingas) ja üks nõukogu liige (Hillar-Peeter Luutsalu). Ülejäänud nõukogu liikmed (Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern) ning audiitor koosolekul ei osalenud.

Teine erakorraline üldkoosolek toimus 17.12.2009. a Tallinnas aadressil Narva mnt 7C. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus 19.11.2009. a ajalehes Postimees ja ettevõtte veebilehel. Teates näidati ära erakorralise koosoleku kokkukutsumise põhjus, kokkukutsumise ettepaneku tegija, kus on võimalik tutvuda kõigi üldkoosoleku oluliste andmete ja materjalidega, kuhu saavad esitada aktsionärid oma küsimused ning koosoleku päevakorras nimetatud teemasid puudutava teabe ja dokumentide otselink ettevõtte veebilehele. Teavet esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles. Enne üldkoosoleku toimumist kirjalikke küsimusi päevakorrapunktide kohta ei esitatud.

Koosolekut juhatas vandeadvokaat Hannes Vallikivi, kes ei ole ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige. Koosoleku päevakorras oli ettevõtte nõukogu liikmete volituste pikendamine, nõukogu liikmete tasustamine, põhikirja muutmise ja aktsiakapitali vähendamine. Erakorraline üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva

läbiviimise. Koosolekul osalesid ettevõtte kõik juhatuse liikmed, nõukogu esimees (Richard Tomingas), üks nõukogu liige (Hillar-Peeter Luitsalu) ja notar Merle Saar-Johanson. Ülejäänud nõukogu liikmed (Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern) ning audiitor koosolekul ei osalenud.

Ettevõtte ei pidanud võimalikuks teostada üldkoosolekute jälgimist ja nendest osavõttu sidevahendite kaudu, sest selle kasutamiseks puuduvad usaldusväärsed lahendused aktsionäride identifitseerimiseks ning osalevate aktsionäride privaatsuse tagamiseks.

Korralise ja erakorraliste üldkoosolekute päevakorrapunktidega seotud teavet, samuti enne koosoleku toimumist aktsionäride poolt esitatud küsimusi ja neile antud vastuseid, hoitakse üleval kuni järgmise üldkoosoleku toimumise teabe avalikustamiseni ettevõtte veebilehel

II Juhatus

Arco Vara AS juhatuses on alates 04.09.2009 ja käesoleval hetkel 1 liige:

- Lembit Tampere - juhataja, kes korraldab ettevõtte juhtimist.

Ajavahemikul 16.10.2008 – 03.09.2009 oli juhatuses 3 liiget: Lembit Tampere (juhatuse esimees), Heigo Metsoja (juhatuse liige, finantsjuht) ja Veiko Taevere (juhatuse liige, arendusdivisjoni juht).

Juhatuse muutmine üheliikmeliseks peeti vajalikuks ettevõtte töö senisest paremaks korraldamiseks, juhtimiseefektiivsuse tagamiseks ning tegevuste restruktureerimiseks. Vastavad muudatused kiitaks heaks aktsionäride erakorraline üldkoosolek 27.08.2009. aastal, millal otsustati ettevõtte põhikirja asjaomane muutmine.

Kõigi juhatuse liikmetega on(oli) sõlmitud ametisse asumisel ametilepingu tema ülesannete täitmiseks. Juhatuse liikmete lepingud on(olid) sõlmitud kolmeaastasteks tähtaegadeks. Ükski juhatuse liige ei ole samaaegselt rohkem kui kahe emitendi juhatuse liige, teise emitendi nõukogu esimees ega ettevõttega samasse kontserni kuuluva emitendi nõukogu esimees.

Juhatuse liikmega on sõlmitud juhatuse liikme leping, milles on täpsustatud juhatuse liikme õigusi, kohustusi ning vastutust, samuti on reguleeritud põhitasu maksmine. Tasu suurus lepidi kokku arvestades juhatuse liikme tööülesandeid, tegevust, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi. Juhatuse liikmele makstakse lahkumishüvitust nelja kuu juhatuse liikme põhitasu ulatuses, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi ilma mõjuva põhjuseta

2009. aastal Heigo Metsoja ja Veiko Taeverega ning Lembit Tamperega kehtinud juhatuse liikme ametilepingud ei sisaldanud preemia (boonuse) maksmise korda ning muud sellist korda ei ole ettevõtte nõukogu kinnitanud.

2009. aasta maksti juhatuse liikmetele välja töötasud kogusummas 1,9 mln krooni (0,1 mln eurot). Preemiaid (boonuseid) ega lahkumishüvitisi ei makstud.

Juhatuse liikmed on teavitanud ettevõtet endi osalustest teistes äriühingutes või juhtimisorganites, mis ei kuulu Kontserni:

- Lembit Tampere – OÜ Alasniidu, OÜ Overseas ja OÜ Harku Projektijuhtimine juhatuse liige ning OÜ Remmelga Aiand ainoosanik ja juhatuse liige;

Juhatuse liikmete poolt teatud osaluste ja juhtimisorganites osalemine ei ole konkurentsikeelu rikkumine. Juhatuse liikmed on lepinguga võtnud ka kohustuse konkurentsikeeldu mitte rikkuda. Lisaks on ettevõtte töösisekorraeskirjades kirjas, et ettevõtte juhatuse liige ega töötaja ei nõua ega võta isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikutelt seoses tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi.

Juhatuse liikmed ei ole teinud enda, enda lähedase ega endaga seotud isikuga olulisi tehinguid ega teinud otsuseid lähtudes enda isiklikest huvidest.

III Nõukogu

Nõukogu ülesandeks on ettevõtte tegevuse planeerimine, tegevuse korraldamine ja juhatuse tegevuse kontrollimine. Arco Vara AS nõukogu liikmed valib aktsionäride üldkoosolek.

HÜT kohaselt peavad olema pooled emitendi nõukogu liikmetest sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla 1 liige vähem.

Ettevõtte nõukogu on 5-liikmeline. Kogu majandusaasta olid nõukogu liikmeteks Richard Tomingas (nõukogu esimees), Hillar-Peeter Luitsalu, Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern.

Alates 16.05.2008. aastast on ettevõtte sõltumatuteks nõukogu liikmeteks HÜT definitsiooni kohaselt Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern. Nõukogu liikmeid Hillar-Peeter Luitsalu ja Richard Tomingas't ei saa lugeda sõltumatuteks liikmeteks, kuna nad on eelneva kolme aasta jooksul olnud emitendi gruppi kuuluvate mitmete äriühingute juhtorganite liikmed ja omavad ärilisi suhteid läbi neile kuuluvate äriühingute OÜ HM Investeeringud ja OÜ Toletum.

Seega on ettevõtte 3 sõltumatud ja 2 sõltuvat nõukogu liiget ning täidetud on HÜT nõue, mille kohaselt võib nõukogu liikmete paari arvu korral olla sõltumatuid liikmeid 1 liige vähem kui sõltuvaid liikmeid. Selline nõukogu koosseis tagab efektiivse juhtimise ning on parim ettevõttele ja aktsionäridele.

Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe.

Alates 21.01.2008 ja käesoleval hetkel on nõukogu esimees Richard Tomingas.

Nõukogu liikmete tasu oli alates 31.05.2007. aastast kuni 17.12.2009 aastani nõukogu liikme kohta 7500 EEK kuus (bruto). 17.12.2009. aasta üldkoosoleku otsusega kinnitati nõukogu liikmete uueks tasuks 15 000 krooni (ehk 959 eurot) kuus (neto). Nõukogu liikmetele ei maksta lisatasusid ning nõukogu esimehele ei maksta eritasu. Lahkunud nõukogu liikmele ei maksta lahkumishüvitist.

Hillar-Peeter Luitsalu ja Richard Tomingas, kes osalevad aktiivselt ka emitendi poolt kontrollitavate äriühingute nõukogude töödes, kasutusse on antud sõiduautod, arvutid ja mobiiltelefonid, millised kulud kannab üldkoosoleku otsuse alusel emitent.

Nõukogu poolt ei ole komiteesid moodustatud.

2009. aastal toimus kokku 8 nõukogu koosolekut. Enamus 2009. aastal emitendi nõukogus olevad liikmed osalesid rohkem kui pooltel nõukogu koosolekutest, mis toimusid nende liikmeksooleku ajal. Vähem kui pooltel nõukogu koosolekutel osales nõukogu liige Ragnar Meitern, kes ei saanud osaleda koosolekutel välismaal viibimise tõttu.

Ühelgi nõukogu liikmel ei ole tekkinud 2009. aasta jooksul huvide konflikti emitendiga.

IV Juhatuse ja nõukogu koostöö

Lähtudes emitendi põhikirjast ning väljakujunenud töökorraldusest teevad juhatus ja nõukogu tihedalt koostööd.

Nõukogu liikmed Hillar-Peeter Luitsalu ja Richard Tomingas on aktiivselt tegevad ka emitendi kontrolli all olevate kõigi kolme tegevussuuna emaettevõtete (Arco Ehitus OÜ, Arco Investeeringute AS ja Arco Real Estate AS) nõukogudes ning lisaks on Richard Tomingas Arco Development SIA nõukogu liige.

Juhatus ja nõukogu peavad ettevõtte strateegiat puudutavates küsimustes ühiseid koosolekuid ning pidevalt vahetatakse infot emitendi strateegilise arengu osas. Samuti annab juhatus nõukogule koosolekutel teavet ettevõtte plaanidest ja eesmärkidest kõrvalekalduisest ning nende põhjustest.

Nõukogu esimehe ja juhatuse esimehe vahel toimuvad vastavalt vajadusele info vahetamise koosolekud. Info vahetamise osas järgitakse nõukogu poolt kinnitatud siseteabe hoidmise, avaldamise ja Arco Vara AS aktsiatega tehingute tegemise sisereegleid.

18.08.2009. tegi nõukogu otsuse kutsuda tagasi juhatuse liikmed Heigo Metsoja ja Veiko Taevere alates üldkoosoleku poolt põhikirja muudatuse kinnitamisest. Juhatuse muutmine üheliikmeliseks peeti vajalikuks ettevõtte töö senisest paremaks korraldamiseks, juhtimiseefektiivsuse tagamiseks ning tegevuste restruktureerimiseks.

V Teabe avalikustamine

Alates Tallinna Börsil noteerimisest lähtub Arco Vara AS teabe avalikustamisel Tallinna Börsi poolt kehtestatud nõuetest ning eesmärgist kohelda kõiki aktsionäre võrdselt.

Arco Vara AS veebileht asub aadressil www.arcorealestate.com ja aktsionäridele suunatud info lihtsalt leitavas alajaotuses <http://www.arcorealestate.com/en/investor-info/general> nii eesti kui inglise keeles. Emitent avaldas oma veebilehel kõik emitendiga seotud faktid ja hinnangud, millest on teavitatud finantsanalüütikuid või teisi isikuid. Emitendi veebilehel on avalikustatud ka analüütikutega kohtumised, analüütikutele või investoritele või institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste ja pressikonverentside toimumise ajad ja asukohad ning emitendi üldised strateegiasuunad. Emitent ei koostanud majandusaasta alguses nn finantskalendrit, sest kõik avalikustamisele kuuluvad teabed avaldas emitent vastavalt õigusnormides kehtestatud tähtaegadel.

Ettevõtte veebilehel (www.arcorealestate.com) on aktsionäridele kättesaadavad: aruanne Hea Ühingujuhtimise Tava kohta; üldkoosoleku toimumise kuupäevad, kohad, päevakorrad ja muud üldkoosolekutega seotud andmed; põhikiri; juhatuse ja nõukogu koosseis; andmed audiitori kohta; majandusaasta- ja vahearuanded. Ettevõtte veebilehel ei ole kajastatud aktsionäridevahelisi kokkuleppeid, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist, sest nimetatud kokkuleppeid ei ole sõlmitud. Nõukogu poolt kinnitatud emitendi üldised strateegiasuunad on varasemalt olnud aktsionäridele kättesaadavad ettevõtte veebilehel, kuid käesoleval hetkel neid avaldatud ei ole, sest nimetatud strateegiadokument on uuendamisel.

Ettevõtte ei ole korraldanud investorile ega analüütikutele esitlusi vahetult enne finantsaruandluse avaldamise kuupäeva ega pole kunagi avalikustanud kohtumistel analüütikute või investoritega ettevõtte siseinfot või veel avaldamata finantsandmeid.

VI Finantsaruandlus ja auditeerimine

Arco Vara AS konsolideeritud raamatupidamisaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutusele võetud.

Raamatupidamisearuandeid on koostatud ja kinnitamiseks esitatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, väärtpaberibörsi reeglites, äriseadustikus ning muudes seadusaktides sätestatud nõuete kohaselt ja kohustuse täitmiseks.

Ettevõtte avalikustab korra igal aastal auditeeritud majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul auditeerimata vahearuanded, mis kõik on aktsionäridele kättesaadavad ettevõtte veebilehel.

Nõukogu koosolekul, kus arutati auditeerimise tulemusi osales audiitor. Audiitor edastas oma raporti ning tulemuste arutelu juures ei viibinud juhatuse liikmed. Vastava nõukogu koosolek protokolliti.

Ettevõtte korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teates avaldati audiitori kandidaat, kuid ei avaldatud tema kohta andmeid ja asjaolu, et audiitorina jätkab sama audiitoriühing. Alates 2009. aastast esindab audiitorite meeskonda vannutatud audiitor Ivar Kiigemägi. Kuna audiitor on auditeerinud ettevõtte majandusaastat ka eelnevatel aastatel ja nõukogul ei olnud välja tuua midagi negatiivset audiitori tegevusele, siis ei pidanud nõukogu vajalikuks teha üldkoosolekul eraldi ettekannet audiitori tegevuse osas.

Audiitoriga sõlmitud lepingu eelnõu esitati juhatuse poolt enne lepingu allkirjastamist nõukogule kinnitamiseks. Nimetatud lepingus lepiti kokku eelkõige audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu. Audiitorile makstud tasu suurust ettevõtte ei avalikustanud, kuna selle mitteavaldamine ei mõjuta emitendi arvates audiitori poolt teostatud auditeerimise järeldusotsuse usaldusväärsust.

Ettevõtte riskide paremaks hindamiseks ja juhtimiseks koostavad kontserni olulisimad ettevõtted järgnevas majandusaastaks eelarve, mille kinnitab vastava tütaretevõtte nõukogu või üldkoosolek. Ettevõtte enda ja konsolideeritud eelarve kinnitab nõukogu. Kinnitatud eelarvete järgimiseks on ettevõttes finantskontroller ja vajadusel tellitakse täiendavalt siseauditi teenuseid eriala spetsialistidelt.

Ettevõtte kogu sise – ja välisauditeerimise kulud oli 2009. aastal 1,7 mln krooni (0,1 mln eurot). 2008 aastal vastavalt 2,3 mln krooni (0,2 mln eurot).

Juhtkonna deklaratsioon tegevusaruandele

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
juhataja

lt .03.2010

Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne

Juhataja kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 26 kuni 82 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et:

1. Arco Vara AS (edaspidi ka Emaettevõte) ning tema tütar- ja ühisettevõtete (edaspidi ka Kontsern) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
2. Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Kontsern ja emaettevõte on jätkuvalt tegutsevad.



Lembit Tampere
juhataja

26.03.2010. a

For identification purposes only


29.03.2010/AA

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	EEK		EUR	
		2009	2008	2009	2008
tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		309 449	487 478	19 777	31 156
Müügitulu kaupade müügist		95 274	172 301	6 089	11 012
Müügitulu kokku	5,6	404 723	659 779	25 866	42 168
Müüdnud toodangu kulu	8	-497 126	-1 010 810	-31 772	-64 603
Brutokasum		-92 403	-351 031	-5 906	-22 435
Muud äritulud	5,9	136 865	30 644	8 747	1 959
Turustuskulud	10	-4 417	-13 422	-282	-858
Üldhalduskulud	11	-86 253	-124 506	-5 513	-7 957
Muud ärikulud	9	-90 945	-591 402	-5 812	-37 797
Ärikahjum		-137 153	-1 049 717	-8 766	-67 088
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	12	8 946	76 089	572	4 863
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	12	-197 073	-177 702	-12 595	-11 357
Kahjum enne tulumaksu		-325 280	-1 151 330	-20 789	-73 582
Tulumaksukulu	13	868	-8 811	55	-563
Aruandeperioodi puhaskahjum		-324 412	-1 160 141	-20 734	-74 145
Perioodi kahjumi jaotus:					
Enaettevõtja aktsionäride osalus kahjumis		-324 412	-1 154 959	-20 734	-73 814
Mitte-kontrolliv osalus kahjumis		0	-5 182	0	-331
		-324 412	-1 160 141	-20 734	-74 145
Muu koondkahjum					
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel		303	-37	19	-2
Aruandeperioodi koondkahjum		-324 109	-1 160 178	-20 715	-74 147
Enaettevõtja aktsionäride osalus koondkahjumis		-324 109	-1 154 996	-20 825	-73 816
Mitte-kontrolliv osalus koondkahjumis		0	-5 182	110	-331
Aksia puhaskasum	14				
- tava		-3,42	-12,18	-0,22	-0,78
- lahustatud		-3,42	-12,18	-0,22	-0,78

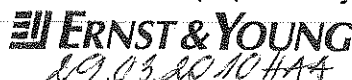
Lisad lehekülgedel 31 kuni 82 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

		EEK		EUR	
	Lisa	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid	34	71 392	172 574	4 563	11 029
Finantsinvesteeringud	16	0	40 416	0	2 583
Nõuded	17	164 075	294 352	10 486	18 813
Ettemakstud kulud		4 889	6 165	312	394
Varud	18	776 601	849 440	49 634	54 289
Bioloogilised varad	19	0	3 679	0	235
Käibevara kokku		1 016 957	1 366 626	64 995	87 343
Finantsinvesteeringud	16	15 613	255	998	16
Nõuded	17	6 304	6 671	403	427
Kinnisvarainvesteeringud	20	328 988	542 753	21 026	34 688
Materiaalne põhivara	21	10 545	41 812	674	2 672
Immateriaalne põhivara	22	812	12 475	52	797
Põhivara kokku		362 262	603 966	23 153	38 600
VARAD KOKKU		1 379 219	1 970 592	88 148	125 943
Laenukohustused	23	605 249	353 417	38 682	22 587
Võlad	25	90 744	132 677	5 800	8 480
Ettemaksed	26	82 164	65 174	5 251	4 165
Eraldised	27	12 650	5 917	808	378
Lühiajalised kohustused kokku		790 807	557 185	50 541	35 610
Laenukohustused	23	196 983	692 919	12 590	44 286
Võlad	25	6 279	4 404	401	281
Edasilükkunud tulumaksukohustus		0	20	0	1
Eraldised	27	1 100	4 291	70	274
Pikaajalised kohustused kokku		204 362	701 634	13 061	44 842
KOHUSTUSED KOKKU		995 169	1 258 819	63 602	80 452
Aktiakapital	29	952 842	952 842	60 898	60 898
Ülekurss	29	0	712 514	0	45 538
Kohustuslik reservkapital		31 463	31 463	2 011	2 011
Jaotamata kasum		-596 263	-984 668	-38 108	-62 932
Oma aktsiad (miinus)	29	-3 992	-3 992	-255	-255
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		384 050	708 159	24 546	45 260
Mitte-kontrollivale osalusele kuuluv omakapital		0	3 614	0	231
Omakapital kokku		384 050	711 773	24 546	45 491
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 379 219	1 970 592	88 148	125 943

Lisad lehekülgedel 31 kuni 82 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

For identification purposes only


 ERNST & YOUNG
 29.03.2010 HAA

Lehekülg 28

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	EEK		EUR	
		2009	2008	2009	2008
tuhandetes					
Puhaskasum (-kahjum)		-324 412	-1 160 141	-20 734	-74 147
Intressitulud ja intressikulud	12	32 820	-5 080	2 098	-325
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühisettevõtete müügist	7,12	138 025	41 295	8 821	2 639
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	12	-1 486	-2 429	-95	-155
Finantsvarade alahindluskulu	12	15 684	72 435	1 002	4 629
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	8,11	3 827	7 412	245	474
Firmaväärtuse alahindlus	11	10 896	8 720	696	557
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum või kahjum	9	2 411	-248	154	-16
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum või kahjum	9	-1 088	-1 535	-70	-98
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus	9	-44 466	555 629	-2 842	35 511
Varude ümberhindluse kasum/kahjum	8	142 147	434 272	9 085	27 755
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	12	2 945	-4 608	188	-295
Ettevõtte tulumaksukulu		-868	12 744	-55	814
Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid		-23 565	-41 534	-1 506	-2 657
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		59 543	-12 481	3 805	-798
Varude ja bioloogiliste varade muutus		-103 439	-99 831	-6 611	-6 380
Äritegevusega seotud kohustuste ettemaksude muutus		40 854	26 273	2 611	1 679
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	33	-26 607	-127 573	-1 700	-8 156
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-1 961	-39 108	-125	-2 499
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		5 729	729	366	47
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-3 132	-4 222	-200	-270
Kinnisvarainvesteeringute müük		8 581	32 218	548	2 059
Tütar- ja ühisettevõtete soetus		-585	-45 875	-37	-2 932
Tütar- ja ühisettevõtete müük	7	38 105	-2 912	2 435	-186
Muude finantsinvesteeringute soetus		0	-202 665	0	-12 953
Muude finantsinvesteeringute müük		40 416	294 621	2 583	18 830
Antud laenud		-2 111	-130 158	-135	-8 319
Antud laenude tagasimaksed		5 878	2 422	376	155
Saadud intressid		4 618	32 328	295	2 066
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	33	95 538	-62 622	6 106	-4 002
Saadud laenud		120 998	312 739	7 733	19 988
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed		-241 699	-569 343	-15 447	-36 388
Arvelduskrediidi muutus		0	-14	0	-1
Kontsernikonto kohustuse muutus		0	-1 568	0	-100
Makstud intressid		-47 261	-82 271	-3 021	-5 258
Omaaktsiate tagasiost		0	-3 992	0	-255
Makstud dividendid		-2 454	-42 274	-157	-2 702
Makstud dividendide tulumaks		0	-15 516	0	-992
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	33	-170 416	-402 239	-10 892	-25 708
RAHAVOOD KOKKU		-101 485	-592 434	-6 486	-37 863
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		172 574	765 008	11 029	48 892
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-101 485	-592 434	-6 486	-37 863
Valuutakursi mõju		303	0	19	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	34	71 392	172 574	4 562	11 029

Lisad lehekülgedel 31 kuni 82 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
29.03.2010 HAA

Lehekülg 29

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital							Mitte	Omakapital
	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Oma- aktiivad (miinus)	Jaotamata kasum	Kokku	kontrolliv- osalus	kokku
EEK tuhandetes									
Saldo 31.12.2007	952 842	712 514	20 084	37	0	218 830	1 904 307	25 265	1 929 572
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0	-37 160	-37 160	-1 252	-38 412
Mitte kontrollivaosaluse muutus									
Kontserni osaluse muutusest									
tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	-15 217	-15 217
Eraldised reservkapitali	0	0	11 379	0	0	-11 379	0	0	0
Omaaktsiate tagasiost (Lisa 29)	0	0	0	0	-3 992	0	-3 992	0	-3 992
Aruandeperioodi koondkasum (- kahjum)	0	0	0	-37	0	-1 154 959	-1 154 996	-5 182	-1 160 178
Saldo 31.12.2008	952 842	712 514	31 463	0	-3 992	-984 668	708 159	3 614	711 773
Mitte kontrollivaosaluse muutus									
Kontserni osaluse muutusest									
tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	-3 614	-3 614
Aruandeaasta kahjumi katmine (Lisa 29)	0	-712 514	0	0	0	712 514	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum (- kahjum)	0	0	0	303	0	-324 412	-324 109	0	-324 109
Saldo 31.12.2009	952 842	0	31 463	303	-3 992	-596 566	384 050	0	384 050
	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital							Mitte	Omakapital
	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Oma- aktiivad (miinus)	Jaotamata kasum	Kokku	kontrolliv- osalus	kokku
EUR tuhandetes									
Saldo 31.12.2007	60 898	45 538	1 284	2	0	13 986	121 708	1 615	123 323
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0	-2 375	-2 375	-80	-2 455
Mitte kontrollivaosaluse muutus									
Kontserni osaluse muutusest									
tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	-973	-973
Eraldised reservkapitali	0	0	727	0	0	-727	0	0	0
Omaaktsiate tagasiost (Lisa 29)	0	0	0	0	-255	0	-255	0	-255
Aruandeperioodi koondkasum (- kahjum)	0	0	0	-2	0	-73 815	-73 817	-331	-74 148
Saldo 31.12.2008	60 898	45 538	2 011	0	-255	-62 931	45 261	231	45 492
Mitte kontrollivaosaluse muutus									
Kontserni osaluse muutusest									
tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	-231	-231
Aruandeaasta kahjumi katmine (Lisa 29)	0	-45 538	0	0	0	45 538	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum (- kahjum)	0	0	0	19	0	-20 735	-20 716	0	-20 716
Saldo 31.12.2009	60 898	0	2 011	19	-255	-38 128	24 545	0	24 545

Lisad lehekülgedel 31 kuni 82 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

1 Üldine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütar- ja ühisettevõtete 31.12.2009 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhataja poolt 26.03.2010. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

Arco Vara AS (Emaettevõte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing. 2009. aasta lõpu seisuga ulatus Arco Vara AS ning tema tütar- ja ühisettevõtete (Kontsern) töötajate arv 163 inimeseni (2008: 396 inimeseni). Kontserni peamised tegevusvaldkonnad on kirjeldatud lisades 5 ja 6 „Aruandlus segmentide lõikes” ning tütar- ja ühisettevõtete kaudu tegutsetakse lisaks Eestile põhiliselt ka Lätis, Bulgaarias.

Kontserni struktuur 31.12.2009 seisuga on esitatud lisas 37.

2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldalused

Arco Vara AS-i ning tema tütar- ja ühisettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ja kinnitamiseks esitatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning äriseadustikus sätestatud nõuete kohaselt ja kohustuste täitmiseks.

Arco Vara AS-i aastaaruande arvestus- ja esitusvaluutaks on Eesti kroon (EEK). Tulenevalt NASDAQ OMX Tallinn AS 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 tuhande euro piires.

Konsolideeritud finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui lisas 4 „Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest” ei ole öeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglaselt väärtuses teatud finantsinvesteeringuid, tuletisinstrumente, kinnisvarainvesteeringuid ja bioloogilisi varasid).

Konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Arco Vara AS-i ja tema tütar- ja ühisettevõtete finantsandmeid liidetuna rida-realt ning Kontsernile kuuluvat proportsionaalset osa ühisettevõtetest. Kontserni kuuluvate ettevõtete aruandeaastad ühtivad kalendriaastaga. Ettevõtteid kasutavad olulises osas ühtseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid või on need (mõnede välismaiste tütar- ja ühisettevõtete puhul) vajadusel täiendavalt konsolideerimiseks ühtlustatud.

Tütar- ja ühisettevõtte on ettevõtte, kus Emaettevõtte omab määravat mõju ehk kontrolli. Kontroll tähendab võimet määrata tütar- ja ühisettevõtte finants- ja tegevuspõhimõtteid kas läbi osaluse, lepingu alusel või mõnel muul viisil. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu, kui Emaettevõtte omab otseselt ja/või kaudselt (teiste tütar- ja ühisettevõtete kaudu) kokku üle poolte tütar- ja ühisettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest.

Ühisettevõtteks loetakse ettevõtet, mille puhul kaks või enam osapoolt (sh . Emaettevõtte) jagavad lepingupõhisest kokkuleppes tulenevat ühist kontrolli majandustegevuse üle. Ühine kontroll tähendab mõjuvõimu, mille puhul investeerimisobjekti finants- ja tegevuspõhimõtete määramiseks on vajalik osapoolte konsensus.

Tütar- ja ühisettevõtete varad, kohustused, tulud, kulud ja rahavood konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on Kontsernile üle läinud ning konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontserni valitsev mõju või ühine kontroll investeringuobjekti üle katkes.

Kontserni osalust ühisettevõtetes kajastatakse proportsionaalse konsolideerimise meetodil, mille puhul Kontserni osa kõigist ühisettevõtte varadest, kohustustest, tuludest ja kuludest liidetakse konsolideeritud raamatupidamise aruande samastele kirjetele.

Kõik Emaettevõtte ja tütar- ja ühisettevõtete vahel toimunud tehingutest tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud, rahavood ning realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse konsolideeritud finantsaruannetes täies ulatuses. Ühisettevõttega toimunud tehingute mõju elimineerimisel arvestatakse Kontserni osaluse suurust. Realiseerimata kahjumid ei elimineerita, kui nende tekkimise sisuliseks põhjuseks on vara väärtuse langus.

Mitte-kontrolliv osaluse osa ehk Kontsernile mitte omistatav osa tütar- ja ühisettevõtete kasumitest või kahjumitest ning netovarast esitatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseisus) eraldi real.

Tütar- ja ühisettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil, mille korral hinnatakse tütar- ja ühisettevõtete varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka „netovara“) nende õiglasele väärtusele. Äriühenduse soetusmaksumuse ning investeeringuobjekti netovara õiglasele väärtusele vahe kajastatakse firmaväärtusena. Kui Kontserni osa investeeringuobjekti õiglasel väärtuses kajastatud netovaras ületab äriühenduse soetusmaksumust, hindab Kontsern uuesti omandatava tütar- või ühisettevõtte varaobjekte, kohustusi ja tingimuslike kohustusi ning kajastab iga ülejääki (tekkinud negatiivset firmaväärtust) kasumiaruandes koheselt tuluna. Positiivse firmaväärtuse edasise mõõtmise osas vaata lisas 4 kirjeldatud arvestusprintsipi „Firmaväärtus“.

Osaluste suurendamisel tütar-ettevõttes mitte-kontrollivalt osanikult osade soetuse teel kajastatakse vahe osaluse soetusmaksumuse ja tütar-ettevõtte netovara vahel positiivse või negatiivse firmaväärtusena, kusjuures tütar-ettevõtte netovara ei hinnata eelnevalt õiglasele väärtusele (mitte-kontrollivalt osanikult osaluste soetamisel ei rakendu IFRS-s 3 „Äriühendused“ kirjeldatud ostumeetod). Juhul, kui Kontsern soetab varad või netovarad, mis on määratletavad ärina IFRS 3 tähenduses, jaotatakse varade soetusmaksumus individuaalselt identifitseeritavate varade ja kohustuste vahel vastavalt nende varade ja kohustuste õiglasele väärtusele äri omandamishetkel.

Tütar- ja ühisettevõtete müügil kajastatakse vahe tütar- ja ühisettevõtte müügihinna ning Kontserni osa tütar- või ühisettevõtte varade, kohustuste ning firmaväärtuse vahel koheselt kasumiaruandes kasumi või kahjumina ridadel „Finants- ja investeerimistegevuse tulud“ või „Finants- ja investeerimistegevuse kulud“. Juhul, kui tütar-ettevõtte osalisel müügil väheneb Kontserni kontrolli ettevõtte üle alla 50 %, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, kajastatakse järelejäänud osa tütar-ettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtte, ühisettevõtte või muu finantsvarana.

3 Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis

Konsolideeritud finantsaruanne koostatakse järjepidevuse ja võrreldavuse põhimõtete alusel, mis tähendab, et Kontsern järgib alati samu raamatupidamis põhimõtteid ja esitlusviisi. Raamatupidamis põhimõtteid ja esitlusviisi muudetakse üksnes juhul, kui seda nõutakse uute või muudetud rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite (IFRS) ja nende tõlgenduste alusel või kui uus raamatupidamispoliitika ja/või esitlusviis annab objektiivsema ülevaate Kontserni finantsseisust, finantstulemustest ja rahavoogudest.

Uute ja/või muudetud IFRS standardite ja tõlgenduste rakendamine

Kontsern on aruandeaastal rakendanud järgnevaid uusi ja muudetud IFRS standardeid ja IFRIC tõlgendusi:

- IFRS 8 Tegevussegmendid;
- Muudetud IAS 1 Raamatupidamisaruannete esitamine;
- Muudetud IAS 23 Laenukasutuse kulutused;
- Muudetud IFRS 1 Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite esmakordne rakendamine ja IAS 27 Konsolideeritud ja eraldiseisvad raamatupidamisaruanded;
- Muudetud IFRS 2 Aktsiapõhine makse;
- Muudetud IFRS 7 Finantsinstrumendid: avalikustatav teave;
- Muudetud IAS 32 Finantsinstrumendid: esitlusviis ja IAS 1 Finantsaruannete esitus – Müüdavad finantsinstrumendid ja likvideerimisel tekkivad kohustused;
- Muudetud IFRIC 9 Varjatud tuletisinstrumentide ümberhindamine ja IAS 39 Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine – Varjatud tuletisinstrumentid;
- IFRIC 13 Kliendilojaalsusprogrammid;
- IFRIC 14 IAS 19 - Piirangud kindlaksmääratud hüvitise varale, miinimumrahastamise nõuded ja nende vastastikused mõjud;
- IFRIC 15 Kinnisvara ehituslepingud;
- IFRIC 16 Välismaise üksuse netoinvesteeringu riskimaandamine;
- IFRS täiendused (avaldatud 2008 ning kehtivad alates 1. jaanuarist 2009).

Nimetatud muudatustega kaasnevad olulisemad mõjud on järgmised:

Muudetud IAS 1 Raamatupidamisaruannete esitamine

Kõnealune muudatus toob kaasa mitmeid muutusi, mis hõlmavad uue terminoloogia kasutuselevõttu ja muudatusi omakapitali tehingute kajastamise esitlusviisis. Täiendavalt tutvustab standard koondkasumiaruande mõistet ning uusi nõudeid tagasiulatuvalt parandatud raamatupidamisaruande esitlusviisile.

IFRS 8 Tegevussegmendid

IAS 14 Segmentiaruandlus asendus IFRS 8-ga. Kontsern eeldab, et tegevussegmendid vastavalt IFRS 8-le ei erine olulisel määral varasemalt IAS 14 põhjal määratletud ärisegmentidest. IFRS 8 poolt nõutud avalikustamised, muudetud on tegevussegmendi esitlusviisi. Ühtlustatud on aastaaruande tegevussegmendi aruanne kvartaliaruande esitlusviisiga.

Muudetud IAS 23 Laenukasutuse kulutused

Muudetud standard sätestab, et kõik laenukasutuse kulutused, mis on otseselt seostatavad tingimustele vastava vara soetamise, ehitamise või tootmisega tuleb kapitaliseerida. Kontsern rakendab seda muudatust, kuid antud muudatus ei oma Kontserni jaoks rahaliselt mõõdetavat mõju kuna Kontsern on varasemalt samast arvestuspõhimõtete rakendanud.

Ülejäänud 2009. aastal vastu võetud standardid, tõlgendused ning nende muudatused ei mõjuta Kontserni raamatupidamisaruandeid, kuna Kontsernil puuduvad sellised raamatupidamisaruande elemendid ja tehingud, mida kõnealused muudatused mõjutavad.

Vastuvõetud, kuid mitte veel jõustunud standardid

Kontsern ei ole rakendanud järgnevaid IFRS ja IFRIC tõlgendusi, mis on vastu võetud, kuid ei ole veel jõustunud:

IFRS 2 Aktsiapõhine makse muudatus (kohaldatakse 01. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heaks kiitmist).

Muudatus täpsustab grupisiseste rahaliselt arveldatavate aktsiapõhiste maksetehingute kajastamist ja ulatust. Muudatus ei mõjuta Kontserni finantsseisundit ega majandustulemusi, kuna Kontsernil ei ole aktsiapõhiseid maksetehinguid.

Muudetud IFRS 3 Äriühendused ja IAS 27 Konsolideeritud ja eraldiseisvad raamatupidamisaruanded (kohaldatakse 01. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele).

Muudetud IFRS 3-ga (IFRS 3R) sätestatakse mitmed muudatused äriühenduste arvestuspõhimõtetes, mis mõjutavad firmaväärtuse arvestust, selle perioodi aruandlustulemusi, kus omandamine toimub ja edasisi aruandlustulemusi. IAS 27R näeb ette, et muutust tütarettevõtte osaluses (mis ei too kaasa kontrolli kaotust) kajastatakse omakapitalitehinguna. Seetõttu ei tekita sellised tehingud enam firmaväärtust, kasumit ega kahjumit. Lisaks muudab muudetud standard tütarettevõtte kahjumite ja tütarettevõtte üle kontrolli kaotamise kajastamist. Sellest tulenevalt muudeti standardeid IAS 7 Rahavoogude aruanded; IAS 12 Tulumaks, IAS 21 Valuutakursside muutuste mõju, IAS 28 Investeeringud sidusettevõtetesse ning IAS 31 Investeeringud ühisettevõtetesse. Vastavalt üleminekusätetele rakendab Kontsern neid muudatusi edasiulatuvalt. Seega ei hinnata ümber enne muudetud standardi jõustumise kuupäeva toimunud äriühenduste käigus omandatud varasid ega kohustusi.

IFRS 9 Finantsinstrumendid (kohaldatakse 01.01.2013 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heaks kiitmist).

IFRS 9 asendab aegamööda IAS 39. IASB on välja andnud standardi esimese osa, mis kehtestab uue finantsvarade klassifitseerimise ja mõõtmise raamistiku. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

Muudetud IAS 24 Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine (kohaldatakse 01. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heaks kiitmist).

Muudatused lihtsustavad seotud osapoolte definitsiooni, selgitades selle tähendust ja kõrvaldades definitsiooni vasturääkivusi. Lisaks lubab muudetud standard mõningaid avalikustamise erandeid riiklikele ettevõtetele. Muudatus ei mõjuta Kontserni finantsseisundit ega majandustulemusi, kuid võib mõjutada seotud osapoolte osas avalikustatavat informatsiooni.

Muudetud IAS 32 Finantsinstrumendid: esitamine (kohaldatakse 01.01.2010 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele).

Muudatus sätestab põhimõtted finantsinstrumentide esitamiseks kohustiste või omakapitalina ning põhimõtted finantsvarade ja finantskohustiste saldeerimiseks. Muudatus ei mõjuta Kontserni finantsseisundit ega majandustulemusi, kuna Kontsernil puuduvad antud finantsinstrumendid.

Muudetud IAS 39 Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine – nõuetele vastavad maandatavad alusinstrumendid (kohaldatakse 01. 07. 2009 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele).

Muudatus puudutab ühepoolse riski määramist maandatavas alusinstrumendis ning inflatsiooni määramist maandatava riskina või selle teatud osa konkreetsetes olukordades. See selgitab, et ettevõtte on lubatud määrata finantsinstrumendi õiglase väärtuse muutuse teatud osa või rahavoo muutus maandatava alusinstrumendina. Muudatus ei mõjuta Kontserni finantsseisundit ega majandustulemusi, kuna Kontsern ei oma selliseid instrumente.

IFRS-ide täiendused

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. Teine standardite muutuste kogumik, mis anti välja 2009. aasta aprillis, pole veel EL-i poolt heaks kiidetud. Järgmiste muudatuste (millest osa pole EL-i poolt veel vastu võetud) rakendamine võib kaasa tuua arvestusmeetodite muudatusi, kuid ei mõjuta Kontserni finantsseisundit ega majandustulemusi:

- IFRS 5 Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad. Täpsustab, et põhivarade ja müügioteel varade gruppide osas, mis on klassifitseeritud müügiks hoitavate põhivarade või lõpetatud tegevusvaldkondade alla, kehtivad ainult need avalikustamise nõuded, mis on ära toodud IFRS 5-s. Teistes IFRS-ides toodud avalikustamise nõuded kehtivad ainult juhtudel, kus see on spetsiifiliselt selliste põhivarade või lõpetatud tegevusvaldkondade kohta nõutud.
- IAS 7 Rahavoogude aruanded. Täpsustab, et ainult selliseid väljaminekuid, mille tulemusena kajastatakse vara, saab klassifitseerida investeerimistegevuse rahavoo alla.

- IAS 36 *Varade väärtuse langus*. Muudatus täpsustab, et suurim raha genereeriv üksus, millele saab jagada omandamise käigus tekkinud firmaväärtust, on tegevussegment, nagu see on defineeritud IFRS 8-s.

Muudatuste kogumikuga tehtavad ülejäänud muudatused järgnevatel standardites ei mõjuta Kontserni poolt kasutatavaid arvestusmeetodeid, finantsseisundit ega majandustulemusi:

- IFRS 2 *Aktsiapõhine makse*;
- IAS 1 *Raamatupidamisaruannete esitamine*;
- IAS 17 *Rendid*;
- IAS 38 *Immateriaalsed varad*;
- IAS 39 *Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine*;
- IFRIC 9 *Varjatud tuletinstrumentide ümberhindamine*;
- IFRIC 16 *Välismaise üksuse netoinvesteeringu riskimaandamine*.

IFRIC 12 Teenuse kontsessioonikokkulepped (kohaldatakse 29. 03. 2009 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele). Tõlgendus rakendub teenuste kontsessioonide operaatoritele ning annab juhiseid kontsessioonikokkuleppega võetud kohustuste ja saadud õiguste kajastamiseks. Kuna ükski Kontserni ettevõtte ei ole operaator, puudub tõlgendusel mõju Kontsernile.

Muudetud IFRIC 14 IAS 19 - Piirangud kindlaksmääratud hüvitise varale, miinimumrahastamise nõuded ja nende vastastikused mõjud (kohaldatakse 01. 01. 2011 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heaks kiitmist).

Muudatus puudutab minimaalse rahastamise nõude puhul tehtavate tulevaste maksete kajastamist. Muudatus ei mõjuta Kontserni raamatupidamisaruandeid, kuna Kontsernil ei ole kindlaksmääratud hüvitisega varasid.

IFRIC 17 Mitterahaliste varade jaotamine omanikele (kohaldatakse 31. 10. 2009 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele).

Tõlgendus kirjeldab raamatupidamislikku käsitlust juhtudel, kus ettevõtte jagab omanikele dividende mitterahaliste varade kujul. Muudatus ei mõjuta Kontserni konsolideeritud finantsaruandeid, kuna Kontsern ei jaga omanikele mitterahalisi varasid.

IFRIC 18 Varade üleandmine klientide poolt (kohaldatakse 31. 10. 2009 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele).

Tõlgendus selgitab selliste lepingute kajastamist, kus klient annab ettevõttele üle materiaalse põhivara objekti, mida kasutatakse kliendi võrgustikku ühendamise eesmärgil või teenuste või kaupade tarnimiseks (näiteks elektri-, gaasi- või veevarustuse tagamiseks). IFRIC 18 ei mõjuta Kontserni konsolideeritud finantsaruandeid, kuna Kontsernil puuduvad sellised lepingud.

IFRIC 19 Finantskohustuste tasumine omakapitali instrumentidega (kohaldatakse 01. 04. 2010 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heaks kiitmist). Tõlgendus annab juhiseid tehingute kajastamiseks, kus finantskohustused tasutakse omakapitali instrumentidega.

IFRIC 19 ei mõjuta Kontserni konsolideeritud finantsaruandeid, kuna Kontsernil puuduvad sellised tehingud.

4 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsipidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ekki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi:

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse nii esmasel arvelevõtmisel kui hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda Kontsernist sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

Varuna kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elukeskkonna, üksikute eluhoonete või elamukruntide väljaarendamine ja võõrandamine, samuti esitatakse varuna kinnisvaraobjekte, mis on soetatud edasimüügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu omandamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti kasutusrendi maksetest või turuväärtuse kasvust, samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikema aja jooksul ja millel on mitu võimalikku kasutuseesmärki.

Kinnisvaraobjektid, mida Kontsern alles arendab kasutusrendi tingimustel renditavaks ärikeskkonnaks või kus toimub soetatud ärihoone ulatuslik rekonstrueerimine, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdikkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

Debitoorsete võlgnevuste jääkväärtus

Kontserni debitoorsed võlgnevused koosnevad peamiselt ehitusdivisjoni debitoorsetest võlgnevustest ja antud laenudest. Lisateavet riskide kohta, mis võivad mõjutada debitoorsete võlgnevuste jääkväärtust, kajastab lisa 17.

Varude netorealiseerimismaksumuse hinnang

Kontsernil on mitmeid varudena klassifitseeritud kinnisvaraobjekte. Seisuga 31.12.2009 kõigile olulistele varudele teostatud netorealiseerimismaksumuse testi. Netorealiseerimismaksumuse testi kinnisvaraobjektidele viidi sarnaselt kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramiseks läbi järgmiste meetoditega:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs
- võrdlusmeetod
- bilansipäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping

Kõige olulisematele varudele telliti hindamisakt sõltumatult hindajalt. Diskonteeritud rahavoogude meetodil testitud ja netorealiseerimismaksumuses kajastatud varude bilansiline maksumus 31.12.2009 seisuga oli 677 120 tuhat krooni (43 276 tuhat eurot). 2008. aastal vastavalt 516 561 tuhat krooni (33 014 tuhat eurot). Hindamises kasutatud diskontomäärad jäid 2009. aastal vahemikku 11 % - 18 % ja 2008. aastal vahemikku 12,75 % - 24 %.

Diskonteeritud rahavoogude meetodil testitud varude väärtuse tundlikkus kasutatud põhieeldustele on seisuga 31.12.2009 alljärgnev:

- diskontomäära tõus keskmiselt 1 % võrra põhjustab varude netorealiseerimismaksumuse väärtuse languse summas 19 384 tuhat krooni (1 239 tuhat eurot), 2008. aasta lõpu seisuga vastavalt 11 839 tuhat krooni (757 tuhat eurot);
- diskontomäära langus keskmiselt 1 % võrra põhjustab varude netorealiseerimismaksumuse tõusu summas 20 492 tuhat krooni (1 310 tuhat eurot), 2008. aasta lõpu seisuga vastavalt 11 685 tuhat krooni (747 tuhat eurot);
- keskmiselt 5 %-line eelarvestatud korterite/maatükkide müügihinna langemine põhjustab 70 637 tuhande krooni (4 514 tuhande euro) suuruse languse varude netorealiseerimismaksumuses. 2008. aasta lõpu seisuga oleks varude netorealiseerimismaksumus langenud sellisel juhul 37 524 tuhat krooni (2 398 tuhat eurot);
- keskmiselt 5 %-line eelarvestatud korterite/maatükkide müügihinna tõusmine põhjustab 70 636 tuhande krooni (4 514 tuhande euro) suuruse tõusu varude netorealiseerimismaksumuses. 2008. aasta lõpu seisuga oleks varude netorealiseerimismaksumus suurenenud sellisel juhul 37 032 tuhat krooni (2 367 tuhat eurot).

Varusid puudutav lisateave on toodud lisades 8, 18 ja 19.

Firmaväärtus – väärtuse languse test

Kontsern hindab vähemalt kord aastas tütar- ja ühisettevõtete omandamisest tekkinud firmaväärtuse bilansilise maksumuse võimalikku vähenemist alla kaetava väärtuse. Hindamine toimub firmaväärtust omavate raha genereerivate üksuste õiglase väärtuse (miinus müügikulutused) või kasutusväärtuse kaudu. Kasutusväärtuse leidmiseks peab juhtkond prognoosima raha genereerivate üksuste tulevase netorahavoogusid ning valima sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdsväärtuse määramiseks. Firmaväärtuse langusest tulenevat kahjumit ei tühistata. Firmaväärtuse bilansiline maksumus oli 31.12.2009 seisuga 0 krooni (0 eurot). 2008 aastal vastavalt 11 397 tuhat krooni (728 tuhat eurot). Täiendav informatsioon firmaväärtuse väärtuse languse testi põhimõtetest ning tulemustest on kirjeldatud käesolevas lisas ja lisas 22.

Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Mis tähendab, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt kahte meetodit – diskonteeritud rahavoogude meetod ning võrreldavate tehingute hindade meetod.

Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel või objektide puhul, kus juhatuse hinnangul võrdlusmeetod ei pruugi kajastada õiglast väärtust (näiteks kinnisvaraturu vähene likviidsus hinnatava kinnisvaraobjekti piirkonnas, võrdlustehingute puudumine või suur ajaline vahe võrdlustehingu ja hindamiskuupäeva vahel). Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevasti tulusid (sh näiteks rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus või korterite müük), investeeringuid ja tegevuskulusid. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskonteeritud rahavoogude meetodil määratud õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oli 31.12.2009 seisuga 240 558 tuhat krooni (15 374 tuhat eurot). 2008. aastal vastavalt 337 367 tuhat krooni (21 562 tuhat eurot). Üksikasjalikum informatsioon kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramise kohta on esitatud lisas 20.

Diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse tundlikkus kasutatud põhieeldustele on seisuga 31.12.2009 alljärgnev:

- diskontomäära tõus keskmiselt 1 % võrra põhjustab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse languse summas 34 610 tuhat krooni (2 212 tuhat eurot), 2008. aasta lõpu seisuga vastavalt 19 981 tuhat krooni (1 277 tuhat eurot);
- diskontomäära langus keskmiselt 1 % võrra põhjustab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse tõusu summas 38 224 tuhat krooni (2 443 tuhat eurot), 2008. aasta lõpu seisuga vastavalt 21 751 tuhat krooni (1 390 tuhat eurot);
- keskmiselt 5 %-line eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude vähenemine põhjustab 29 779 tuhande krooni (1 903 tuhande euro) suuruse languse kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses. 2008. aasta lõpu seisuga oleks kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus sellisel juhul langenud 16 843 tuhat krooni (1 076 tuhat eurot);
- keskmiselt 5 %-line eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude suurenemine põhjustab 29 779 tuhande krooni (1 903 tuhande euro) suuruse tõusu kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses. 2008. aasta lõpu seisuga oleks kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus sellisel juhul suurenenud 16 959 tuhat krooni (1 077 tuhat eurot).

Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m² hinna. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aja, asukoha, suuruse ja detailplaneeringu osas või kasutatakse hoopis muud hindamismeetodit (diskonteeritud rahavoogude meetodit), mis kajastab juhatuse hinnangul paremini kinnisvaraobjekti õiglast väärtust;

Aruandlus segmentide lõikes

Segmentiaruandluse kujundamisel lähtutakse Kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses (juhtimisaruandlus ja eelarvestamine) kasutatavatest organisatsiooni struktuuriüksuste grupeerimispõhimõtetest. Peamiseks segmenteerimise aluseks on äritegevuse liik, kusjuures iseseisvaks ärisegmendiks on loetud oma toodangu või teenuse poolest selgesti eristuvat ja iseseisva tulemusüksusena funktsioneerivat tegevusvaldkonda.

Kontserni äritegevuse segmendid on:

- kinnisvaraarendus: elu- ja ärikeskkondade arendusprojektide teostamine, investeerimine kinnisvarasse pikaajalisel eesmärgil;
- kinnisvaraga seotud teenused: kinnisvara vahendamine, hindamine, valitsemine ja haldamine, investeerimine kinnisvarasse lühiajalisel eesmärgil;
- ehitus: tsiviil- ja keskkonaehitus, ehituse pea- ja alltöövõtt, ehituse järelevalve.

Segmendi tulu on otseselt segmendile omistatav tulu ja osa muudest tuludest, mida saab põhjendatud alustel segmendile jaotada. Need on tulud, mille ärisegment saab müügist Kontsernivälistele klientidele või tehingutest teiste segmentidega. Ühte segmenti kuuluvate ettevõtete vahelised tulud elimineeritakse.

Segmendi kulu on segmendi põhitegevusest tulenev otseselt segmendile omistatav kulu ja osa Kontserni kuludest, mida saab põhjendatud alustel segmendile jaotada. Need on kulud, mis on seotud Kontsernivälistelt klientidelt ja teistelt segmentidelt saadud tuludega. Segmendi kulude hulka ei kuulu finants- ja investeerimistegevuse kulud, Kontserni üldhalduskulud ning muud Kontserni kui tervikuga seotud kulud. Segmendile on jaotatud Kontserni tasandil tekkinud kulutusi vaid juhul, kui need on seotud segmendi põhitegevusega ja neid saab põhjendatult omistada konkreetsele segmendile. Ühte segmenti kuuluvate ettevõtete vahelistest tehingutest tulenevad kulud on elimineeritud.

Segmendi ärikasum on segmendi tulude ja segmendi kulude vahe.

Realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad Kontsernis ühe segmenti tehingutest teise segmentiga, ei jagata ühelegi segmentile, vaid näidatakse segmentidevaheliste elimineerimistena. Need realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad tehingutest emaettevõtte ja segmentide vahel ning mille puhul on olemas põhjendatud alus segmentidele jaotamiseks, näidatakse segmenti ärikasumis. Näiteks on selliseks kasumiks või kahjumiks varem Kontsernis kapitaliseeritud intressid, mis soetusmaksumuses kajastatud varade ümberklassifitseerimisel õiglases väärtuses kajastatavateks varadeks esitatakse varade ümberklassifitseerimise perioodil õiglase väärtuse muutusena.

Segmenti vara on segmenti põhitegevuses rakendatud vara, mida saab otseselt segmenti omaks pidada või põhjendatud alustel segmentile jaotada. Segmenti vara on näiteks segmenti põhitegevuses kasutatav käibevara, kinnisvarainvesteering, materiaalne põhivara ja immateriaalne vara. Kui mingi vara amortisatsioonikulu on arvatud segmenti kulude hulka, on seotud varaobjekt loetud segmenti vara hulka. Segmenti vara hulka ei kuulu vara, mida kasutatakse Kontserni üldvajadusteks või mida ei saa otseselt segmentile jagada. Kui on olemas põhjendatud jaotusalus, siis on kahe või enama segmenti poolt kasutatav vara jagatud nende segmentide vahel.

Segmenti kohustuseks on sellised põhitegevusega seotud kohustused, mida saab otseselt segmentile omistada või põhjendatud alustel segmentile jaotada. Segmenti kohustusteks on näiteks tasumata arved ja muud võlad, viitvõlad, klientide ettemaksed, garantiieraldised ja muud toodete ja teenustega seotud kohustused. Segmenti kohustuse hulka ei kuulu finantseerimistegevusest tekkinud laenud, kapitalirendi kohustused, võlakirjad ja muud kohustused. Samuti ei kuulu segmenti kohustuste hulka tulumaksukohustus.

Kontserni jagamatute tuludena ja kuludena ning varadena ja kohustustena on esitatud tulud ja kulud ning varad ja kohustused, mis ei ole otseselt segmentidega seotud ja mida ei saa seetõttu segmentidele jaotada.

Kontserni teiseseks segmenteerimise aluseks on geograafiline jaotus. 31.12.2009 seisuga eristatakse geograafiliselt Eesti, Läti ja Bulgaaria segmente.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutadeks on loetud peale Eesti krooni (Emaettevõtte arvestusvaluuta) kõik teised valuutad. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Eesti Panga ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (saadud laenud ja võlad) hinnatakse ümber bilansipäeva seisuga Eesti kroonidesse, võttes aluseks bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes finants- ja investeerimistegevuse tuludena ja finants- ja investeerimistegevuse kuludena. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Kui tütar- ja ühisettevõtete arvestusvaluuta on erinev emaettevõtte arvestusvaluutast (näiteks Lätis tegutsevate ettevõtete puhul Läti latti), siis on tütar- ja ühisettevõtete välisvaluutas koostatud aruannete konsolideerimiseks ümberarvestamisel kasutatud järgmiseid kursside:

- kõikide välismaiste tütar- ja ühisettevõtete varade ja kohustuste kirjete (sealhulgas tütar- ja ühisettevõtete soetamisel tekkinud firmaväärtus ning õiglase väärtuse korrigeerimised) ümberhindamisel bilansipäeva kurssi;
- tütar- ja ühisettevõtete tulude, kulude, muude omakapitali muutuste ning rahavoogude ümberhindamisel perioodi kaalutud keskmist kurssi.

Ümberhindluste ehk bilansipäeva ja kaalutud keskmise kursside vahe on esitatud kasumiaruande kirjel "muud reservid". Välismaal asuvate tütar- ja ühisettevõtete võõrandamisel kajastatakse kasumiaruande kirjel "muud reservid" esitatud summad aruandeaasta kasumi või kahjumina.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektil olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu pikaajalise lepinguga fikseeritud teenuste müügist

Pikaajaliste teenuselepingute (sealhulgas ehituslepingute) tulud ja kulud kajastatakse valmidusastme meetodil. Osutatava teenuse valmidusaste leitakse teenuse osutamisega seotud tegelike ja eelarveliste kogukulude suhtena bilansipäeval. Kui teenuse osutaja on bilansipäevaks väljastanud tellijale arveid summas, mis erineb valmidusastme meetodil arvestatud tulust, kajastatakse see vahe bilansis kohustuse või nõudena.

Kui teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadavat tulu, kajastatakse oodatav kahjum kohe ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Maaklertegevuse tulu kajastatakse üldjuhul vahendustehingu sõlmimise hetkel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuste, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Tulu muude kaupade müügist

Kaupade müügi tulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale, ning juhul, kui müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Raha ja raha ekvivalendid, rahavoogude aruanne

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud. Rahavood äritegevusest on esitatud kaudsel meetodil.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida rahvusvahelised finantsaruandluse standardid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita. Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- 1) finantsvarad õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- 2) lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- 3) nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
- 4) müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Õiglasel väärtuses kajastatav finantsvara

Õiglasel väärtuses kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulusid. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul põhineb õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul leitakse õiglane väärtus tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja finants- ja investeerimistegevuse kulude ridadel. Erandiks on müügivalmis finantsvara, mille õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse otse omakapitalis finantsvarade ümberhindluse reservi real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse languse korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

Õiglasel väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes finants- ja investeerimistegevuse tulude ning finants- ja investeerimistegevuse kulude ridadel.

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud efektiivse intressimäära kaudu. Korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100 % ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete ja lunastustähtajani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava väärtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonteerituna samasuguste finantsvarade turul kehtiva keskmise tulusemääraga. Finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna ning sellist allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui Kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärselt viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Tuletisinstrumentid

Kontsern kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i, et maandada intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglasel väärtusel lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära swap-i õiglane väärtus leitakse tulevaste rahavoogude diskonteerimise meetodil, tuginedes Reutersi 6 kuu EURIBORI hinnangutele.

Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi finantstuluna või finantskuluna, va selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (*hedge accounting*) alla. Viimaseid Kontsernil aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud.

Oma aktsiad

Oma aktsiad kajastatakse soetusmaksumuses negatiivse määrgiga omakapitalis. Omakapitali instrumentide müügil, ostul, emiteerimisel ja tühistamisel ei kajastata kasumeid ja kahjumeid kasumiaruandes. Kõik vahed bilansilise maksumusega kajastatakse omakapitali aruande muudes reservides.

Varud

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad need otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, millele varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Tootmise üldkulud jagatakse lõpetamata ja valmistoodangu soetusmaksumuseks, lähtudes normaalsest tootmismahust. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügi valmidusse. Kaudsed kulutused, mis lülitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jmt). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse ehitise valmimiseni. Kinnistute ja vallasvarana käsitletavate korterite laenukasutuse kulud arvestatakse soetusmaksumuse hulka kuni kasutusloa väljastamiseni.

Varude kuluks kandmisel rakendatakse üldjuhul kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Erandiks on kinnistud ja vallasvarana käsitletavat korterid, mille soetusmaksumus kalkuleeritakse ja kirjendatakse kuluks iga objekti puhul eraldi.

Varud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Neto realiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimismaksumuseni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes müüdü toodangu kulu real.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata Kontserni ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavat ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kinnisvarainvesteeringutena.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See tähendab, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmiseid meetodeid:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel või objektide puhul, kus juhatuse hinnangul võrdlusmeetod ei kajasta õiglast väärtust (näiteks kinnisvaraturu vähene likviidsus hinnatava kinnisvaraobjekti piirkonnas, võrdlustehingute puudumine või suur ajaline vahe võrdlustehingu ja hindamiskuupäeva vahel). Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks rendivoogu genereeriva kinnisvaraobjekti puhul tuleb hinnajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri;
- võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m² hinna. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt samased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aja, asukoha, suuruse ja detailplaneeringu osas või kasutatakse hoopis muud hindamismeetodit (diskonteeritud rahavoogude meetodit), mis kajastab juhatuse hinnangul paremini kinnisvaraobjekti õiglast väärtust;
- bilansipäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on bilansipäeva seisuga müüdnud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui Kontsernil on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on bilansipäeva seisuga teinud arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud peale bilansipäeva kuid enne raamatupidamise aastaaruande kinnitamist juhatuse poolt).

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber (IAS 40.57). Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga ümberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Bioloogilised varad

Bioloogiline vara on taimne elusorganism, mida hoitakse majandusliku kasu saamise eesmärgil ning mille õiglane väärtus või soetusmaksumus on usaldusväärselt määratav. Bioloogilised varad kajastatakse nii esmasel arvelevõtmisel kui ka järgnevatel bilansipäevadel õiglases väärtuses, millest on maha arvatud hinnangulised müügikulutused. Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. Kui on olemas aktiivne turg, loetakse bioloogilise vara õiglaseks väärtuseks turuhind. Kui aktiivset turgu ei ole, leitakse õiglane väärtus vara käsutamisest tekkivate rahavoogude diskonteerimise teel.

Taimetoodangu koguse määramisel mõõdetakse iga 100 m² kohta 15 katseala suurusega 77 cm × 77 cm (kaks korda kaks istutuskasti) ehk 0,593 m². Katsealadel loetakse kokku kõik elavad taimed ning arvutatakse katsealade keskmine. Saadud tulemuste põhjal arvutatakse 1 m² kasvavate taimede hulk, mida kogutoodangu leidmiseks korrutatakse kõigi istutuskastide pindalaga.

Bioloogiline vara jagatakse tarbitavaks ja tootvaks varaks. Kõik bilansis kajastatavad bioloogilised varad on tarbitavad varad, mis on vastavalt valmidusastmele rühmitatud küpseteks ja ebaküpseteks varadeks (vt lisa 19). Õiglase väärtuse määramiseks jaotatakse varad rühmadesse nende omaduste järgi (vanus, liik ning küpsusaste). Igale rühmale määratakse eeldatav müügiaeg, hooaja turuhindadest tuletatud müügitulud ning hinnangulised müügikulutused. Õiglane väärtus leitakse diskonteeritud rahavoogude meetodil.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
29.03.2010 HAA

Lehekülg 40

Kasumid ja kahjumid õiglase väärtuse muutusest kajastatakse aruandeperioodil kasumiaruandes ärikasumi koosseisus.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille eeldatav kasulik eluiga on üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis lülitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse materiaalse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni. Laenukasutuskulud kapitaliseeritakse ainult siis kui arendustegevus võtab valmimiseks saamiseni teatud ajani aega.

Soetamise järel kajastatakse materiaalet põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et Kontsern saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastas on järgmised:

- | | |
|--|---------|
| • hooned ja rajatised | 2–18 % |
| • masinad ja seadmed | 8–20 % |
| • transpordivahendid | 15–25 % |
| • muu inventar, tööriistad ja sisseseade | 20–40 % |

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille Kontsern saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse languse arvestusprintsip).

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügioteel põhivaraks. Müügioteel põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügioteel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasest väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Firmaväärtus

Äriühenduse tulemusena tekkinud firmaväärtus võetakse algselt arvele soetusmaksumuses. Firmaväärtus on omandatud osaluse soetusmaksumuse ning Kontserni osalusele vastava soetuspäeva tütar- või ühisettevõtte netovara osa õiglase väärtuse positiivne vahe. Tütar- või ühisettevõtte soetuspäeva netovara on omandatud identifitseeritavate kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglase väärtuse ja omandatud identifitseeritavate varade õiglase väärtuse vahe.

Arvele võtmise järgselt kajastatakse firmaväärtus soetusmaksumuses, mida vähendatakse akumuleeritud väärtuste languste võrra. Väärtuse languse testimiseks jagatakse firmaväärtused Kontserni nendele raha genereerivatele üksustele või üksuste rühmadele, mis peaksid saama konkreetsest äriühendusest majanduslikku kasu. Iseseisvaks raha genereerivaks üksuseks (üksuste kogumiks) loetakse väikseim eristatav varaderühm, mis ei ole suurem kui segmendiaruandluses kasutatav esmane segment.

Firmaväärtuse võimalikke languseid kontrollitakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga. Kui esineb sündmuseid või hinnangute muutuseid, mis tingivad firmaväärtuse bilansilise väärtuse vähenemise, viiakse test läbi sagedamini. Väärtuse langus määratakse kindlaks firmaväärtusega seotud raha genereeriva üksuse kaetava väärtuse hindamise teel. Kui raha genereeriva üksuse kaetav väärtus on väiksem firmaväärtuse bilansilisest väärtusest, hinnatakse firmaväärtus alla. Firmaväärtuse langusest tulenevad kahjumid esitatakse kasumiaruandes real „Üldhalduskulud“.

For Identification purposes only

ERNST & YOUNG
29.03.2010/AA

Lehekülg 41

Muu immateriaalne põhivara

Omandatud immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalsel varal selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseerunud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemise kahjum.

Immateriaalne põhivara jagatakse piiratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks. Piiratud kasuliku elueaga põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast (üldjuhul kolm kuni kuus aastat). Varade amortisatsioonikulud esitatakse kasumiaruandes rühmitatuna varade kasutuseesmärgi kaupa. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooniperiood ja -meetod vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul. Eeldatava kasuliku eluea muutused ja vara tulevase majandusliku kasu ajalise struktuuri muutused võetakse arvele amortisatsiooniperioodi ja -meetodi edasiulatuvate parandustena.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsel varal ei amortiseerita. Majandusaasta lõpu seisuga hinnatakse, kas vara kasulik eluiga on muutunud piiritletavaks. Kui määramata kasuliku eluiga on muutunud piiratuks, alustatakse vara amortiseerimist ning vajalikud parandused tehakse muutuse kuupäevast edasiulatuvalt.

Määramata elueaga immateriaalsele varale tehakse igal aastal kas eraldiseisva varaobjektina või raha genereeriva üksuse koosseisus vara väärtuse languse test. Piiratud elueaga vara väärtuse langust hinnatakse juhul, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad väärtuse vähenemisele. Kui immateriaalse vara kaetav väärtus on vähenenud alla tema bilansilise väärtuse, hinnatakse vara kaetava väärtuseni alla. Allahindluse summad esitatakse sama moodi nagu amortisatsioonikulud kasumiaruandes, st rühmitatuna vara kasutuseesmärgi kaupa. Väärtuse vähenemise hindamist on kirjeldataud jaotises „Vara väärtuse langus”.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval analüüsitakse, kas on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas (kui see on IFRS-iga nõutud) hindab Kontsern vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest, kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge maksueelse määraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse kasumiaruandes aruandeperioodi ärikulude või amortisatsioonikulude hulgas.

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus, va firmaväärtust. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas bilansipäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt bilansilise väärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real mis varasem allahindlus.

Vähemusaktsionäride müügioptsioonid

Kontserni ettevõtete ühel vähemusaktsionäril kehtivad müügioptsioonid, mis annavad vähemusaktsionäridele õiguse müüa ja Kontsernile kohustuse osta vähemusesosani keele kuuluvad aktsiad või osad. Ühe aktsionäride lepingu puhul on müügioptsiooni hinnaks sätestatud summa, mis vastab nende aktsiate/osade turuväärtusele. Teiste aktsionäride lepingu puhul oli müügioptsiooni hinnaks sätestatud proportsionaalne osa ettevõtte raamatupidamislikust omakapitalist.

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

Seisuga 31.12.09 on aktsionäride müügioptsioon kehtiv, kuid tema bilansiline väärtus 2009 0. (2008: 0).

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja

investeermistegevuse tulud ning finants- ja investeermistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on erandina kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Kontsernil pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui Kontsernil oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglasest väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtaeg. Vara, mis on müüdnud kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksud jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või -nõudeks, kasutades renditähtaja kestel ühesugust intressimäära.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10 % emaettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5 % puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumulatsioonid kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

Tulumaks

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud rühmitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütar- ja ühisettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Alates 31.12.2007 välja makstud (neto)dividendide maksumäär on 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumist makstakse välja dividende.

Läti, Leedu ja Bulgaaria tütar- ja ühisettevõtted

Lätis, Leedus ja Bulgaarias on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Lätis on tulumaksumääraks 15 % ja Leedus oli tulumaks 2008 aastal 15 % ja 2009 aastal 20 % ning Bulgaarias 10 % maksustatavast tulust. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Välismaiste tütar- ja ühisettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
29.08.2010 AAA

Investeeringud tütar- ja ühisettevõtetesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded (lisa 39) esitatakse täiendava informatsioonina kooskõlas Eesti Raamatupidamise Seadusega ning need põhjaruanded ei ole emaettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 mõistes.

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütar- ja ühisettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasest väärtusest ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnemisel või minimaalselt igal bilansipäeval viib Kontsern läbi investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi (arvestuspõhimõtte „Vara väärtuse langus“). Allahindlused on kajastatud kasumiaruandes ridadel „Finants- ja investeerimistegevuse tulud“ ja „Finants- ja investeerimistegevuse kulud“.

Tütar- ja ühisettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse finantstuluna nõudeõiguse tekkimisel. Tuluks ei loeta enne tütar- või ühisettevõtte omandamishetke tekkinud omakapitalist makstud dividende. Selline osa dividendidest esitatakse investeeringu vähendusena.

5 Segmentiaruandlus – ärisegment

Kontserni ärisegmendid on:

Teenindus - kinnisvaraga seotud teenused: kinnisvara vahendamine, hindamine, valitsemine ja haldamine, investeerimine kinnisvarasse lühiajalisel eesmärgil;

Arendus - kinnisvaraarendus: elu- ja ärikeskkondade arendusprojektide teostamine, investeerimine kinnisvarasse pikaajalisel eesmärgil;

Ehitus – üldehitus ja keskkonnaehitus, ehituse pea- ja alltöövõtt, ehituse järelvalve.

Kontserni segmentidevahelised tehingud on tehtud turuhinnas ning hinnastatud samadel põhimõtetel, mis Kontsernivälised tehingud. Olulise osa segmentidevahelistest tehingutest annavad ehituse segment ning teeninduse segment, kes müüvad Kontserni arenduse segmenti ettevõtetele ehitus – ja vahendusteenust. Ehitusteenuse osutamise puhul rakendab ehituse segment hinnalisa Eestis 0 % - 5 %. Vahendusteenuse hinnaks on 2,5 % - 5 % vahendatava objekti maksumusest ning suurematel objektidel ja riiklikel tellimustel 1 % - 1,5 % kõikides riikides.

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
EEK tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	131 359	212 569	30 415	93 708	242 949	353 504	0	0	404 723	659 781
Muutus	-38 %	-49 %	-68 %	-19 %	-31 %	83 %			-39 %	91 %
Kontserniväline muu äritulu	135 051	29 109	797	1 817	1 017	346	0	0	136 865	31 272
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	230	4 697	6 831	8 581	33 238	62 914	-40 299	-76 822	0	-630
Müügitulu ja muu äritulu kokku	266 640	246 375	38 043	104 106	277 204	416 764	-40 299	-76 822	541 588	690 423
Segmenti tulemus	-80 288	-985 082	-16 574	-47 884	-10 112	6 274	-10 544	-2 581	-117 518	-1 029 273
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-19 635	-20 444
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-137 153	-1 049 717
sh varude allahindlus	-142 847	-434 272	-1 308	0	0	0	2 008	0	-142 147	-434 272
sh kinnisvara-investeeringute ümberhindlus	49 187	-550 988	-3 145	-4 641	-1 576	0	0	0	44 466	-555 629
sh põhivara kulum ja väärtuse langus	-914	-1 887	-830	-2 048	-2 668	-2 239	0	0	-4 412	-13 919
sh firma-väärtuse allahindlused	0	0	0	-4 884	-10 895	-4 008	0	0	-10 895	-8 892
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	8 946	76 089
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-197 073	-177 702
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	868	-8 811
Koondkasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-324 412	-1 160 141

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	8 395	13 586	1 944	5 989	15 527	22 593	0	0	25 867	42 168
Muutus	-38 %	-49 %	-68 %	-19 %	-31 %	83 %			-39 %	91 %
Kontserniväline muu äritulu	8 631	1 860	51	116	65	22	0	0	8 747	1 999
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	15	300	437	548	2 124	4 021	-2 576	-4 910	0	-40
Müügitulu ja muu äritulu kokku	17 041	15 746	2 432	6 653	17 716	26 636	-2 576	-4 910	34 613	44 127
Segmendi tulemus	-5 131	-62 958	-1 059	-3 060	-646	401	-674	-165	-7 511	-65 783
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 255	-1 307
Äriksam	0	0	0	0	0	0	0	0	-8 766	-67 088
sh varude allahindlus	-9 130	-27 755	-84	0	0	0	128	0	-9 085	-27 755
sh kinnisvara-investeeringute ümberhindlus	3 144	-35 215	-201	-297	-101	0	0	0	2 843	-35 510
sh põhivara kulum ja väärtuse langus	-58	-121	-53	-131	-171	-143	0	0	-282	-890
sh firmaväärtuse allahindlused	0	0	0	-312	-696	-256	0	0	-696	-568
Finantsitulud	0	0	0	0	0	0	0	0	572	4 863
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-12 595	-11 357
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	55	-563
Koondkasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-20 734	-74 145

Varad	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Teenindus	10 450	21 195	668	1 355
Arendus	1 254 069	1 619 595	80 150	103 511
Ehitus	67 514	101 633	4 315	6 496
Segmentidevahelised elimineerimised	-131 526	-146 758	-8 406	-9 380
Kontserni jagamatud varad	178 712	374 927	11 421	23 961
Varad kokku	1 379 219	1 970 592	88 148	125 943

Kohustused	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Teenindus	2 948	4 784	188	306
Arendus	127 175	126 984	8 128	8 116
Ehitus	51 235	35 135	3 275	2 246
Segmentidevahelised elimineerimised	-10 801	-38 238	-690	-2 444
Kontserni jagamatud kohustused	824 612	1 130 154	52 701	72 228
Kohustused kokku	995 169	1 258 819	63 602	80 452

6 Segmentiaruandlus – geograafiline segment

Müügitulu kliendi asukohamaa ja ärisegmendi kaupa	Teenindus		Arendus		Ehitus		Elimineerimised		Kokku	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
EEK tuhandetes										
Eesti	25 723	50 019	113 280	147 621	208 859	184 932	-32 588	-64 993	315 274	317 579
Läti	6 219	21 842	19 271	71 034	65 931	231 486	-3 959	-2 533	87 462	321 829
Leedu	0	5 750	0	0	0	0	0	0	0	5 750
Ukraina	1 042	8 633	0	0	0	0	0	0	1 042	8 633
Bulgaaria	4 276	7 722	1 191	40	0	0	-2 353	-3 036	3 114	4 726
Rumeenia	0	1 623	0	504	0	0	0	0	0	2 127
Elimineerimised	-16	-865	-2 153	0	0	0	0	0	-2 169	-865
Müügitulu kokku	37 244	94 724	131 589	219 199	274 790	416 418	-38 900	-70 562	404 723	659 779

Müügitulu kliendi asukohamaa ja ärisegmendi kaupa	Teenindus		Arendus		Ehitus		Elimineerimised		Kokku	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
EUR tuhandetes										
Eesti	1 644	3 197	7 240	9 435	13 349	11 819	-2 083	-4 154	20 150	20 297
Läti	397	1 396	1 232	4 540	4 214	14 795	-253	-162	5 590	20 569
Leedu	0	367	0	0	0	0	0	0	0	367
Ukraina	67	552	0	0	0	0	0	0	67	552
Bulgaaria	273	494	76	3	0	0	-150	-194	199	302
Rumeenia	0	104	0	32	0	0	0	0	0	136
Elimineerimised	-1	-55	-138	0	0	0	0	0	-139	-55
Müügitulu kokku	2 380	6 055	8 410	14 010	17 563	26 614	-2 486	-4 461	25 867	42 218

Varad vastavalt geograafilisele paiknemisele	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Eesti	814 740	999 969	52 071	63 910
Läti	216 659	278 406	13 847	17 793
Leedu	5 170	16 800	330	1 074
Ukraina	0	1 213	0	78
Bulgaaria	471 068	514 438	30 107	32 879
Rumeenia	2 450	0	157	0
Segmentidevahelised elimineerimised	-309 580	-215 161	-19 786	-13 751
Kontserni jagamatud varad	178 712	374 927	11 422	23 960
Varad kokku	1 379 219	1 970 592	88 148	125 943

7 Muutused Arco Vara kontserni struktuuris

7.1 Konsolideerimise ulatus

	Eesti	Läti	Leedu	Ukraina	Bulgaaria	Rumeenia	Kokku
Tütarettevõtted							
Seisuga 31.12.2008	15	6	2	2	3	1	29
Lisandumised	0	0	0	0	1	0	1
Väljaminekud	-2	-1	0	-1	0	0	-4
Seisuga 31.12.2009	13	5	2	1	4	1	26
Ühisettevõtted							
Seisuga 31.12.2008	15	2	0	0	0	0	17
Lisandumised	0	0	0	0	0	0	0
Väljaminekud	-9	0	0	0	0	0	-9
Seisuga 31.12.2009	6	2	0	0	0	0	8
Sidusettevõtted (ei konsolideerita)							
Seisuga 31.12.2008	2	0	0	0	0	0	2
Lisandumised	0	0	0	0	0	0	0
Väljaminekud	-1	0	0	0	0	0	-1
Seisuga 31.12.2009	1	0	0	0	0	0	1

Arco Vara kontsernil on seisuga 31.12.2009 konsolideeritud 19 Eesti (2008: 30), 7 Läti (2008: 8), 2 Leedu (2008: 2), üks Ukraina (2008: 2), neli Bulgaaria (2008: 3) ja üks Rumeenia (2008: 1) ettevõtet.

2009. aasta 12 kuu kohta kokku vähenes Kontserni konsolideeritavate ettevõtete arv 12 ettevõtte võrra sh 1 tütar-ettevõtte ja 4 ühisettevõtet ühendati teiste Kontserni ettevõtetega, 1 tütar-ettevõtte asutati (lisa 7.4) ning müüdi 4 tütar-ettevõtet (lisa 7.2) ja kaks ühisettevõtet (lisa 7.2).

Arco Vara kontserni struktuur on esitatud lisa 37.

Ühisettevõtete mõju konsolideeritud bilansile ja kasumiaruandele on alljärgnev:

Seisuga 31. detsember või aasta kohta	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
tuhandetes				
Äritulud	32 435	43 662	2 073	2 791
Ärikulud	-19 345	-14 458	-1 236	-924
Finantstulud	392	19 788	25	1 265
Finantskulud	-3 035	-65 814	194	-4 206
Käibevara	76 472	176 657	4 887	11 290
Põhivara	109 101	423 662	6 973	27 077
Lühiajalised kohustused	242 133	12 627	15 475	807
Pikaajalised kohustused	10 405	250 525	665	16 011

Olulisemad ühisettevõtted konsolideerimisgrupis on HCE OÜ (omab Ahtri 3 arendusprojekti Tallinnas) ning Bišumuižas Nami SIA (omab Bišumuiža 2 arendusprojekti Lätis).

Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted:

		Kontserni osalus	
Ettevõtte	Asukohamaa	31.12.2009	31.12.2008
%			
Teeninduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Real Estate EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate AS	Eesti	100	100
Arco Ukraina Valdused OÜ ¹	Eesti	müüdnud	75
Arco Vara Kinnisvarabüroo ¹	Eesti	100	100
Adepto SIA ¹	Läti	80	80
Arco Real Estate SIA ¹	Läti	80	80
Arco Neruhomist TOV ¹	Ukraina	müüdnud	75

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.12.2009	31.12.2008
%			
Arenduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Invest EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Facility Management EOOD ¹	Bulgaaria	80	n/a
Arco Project EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Bulgaaria OÜ ¹	Eesti	100	100
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
Arco Vara Kinnistute AS ¹	Eesti	ühendatud	100
Arco Vara Puukool OÜ ¹	Eesti	müüdnud	100
Arco Vara Riia Valdused OÜ ¹	Eesti	100	100
Kerberon OÜ ¹	Eesti	100	100
Kolde AS ¹	Eesti	100	100
Pärnu Turg OÜ ¹	Eesti	100	100
Waldrop Investments OÜ ¹	Eesti	100	100
Wilson Kinnisvara OÜ ¹	Eesti	100	100
AD Saulkrasti SIA ¹	Läti	63	63
Arco Development SIA ¹	Läti	99,9	80
Uimana Gatves Nami SIA ¹	Läti	99,9	80
Arco Invest UAB ¹	Leedu	100	100
Arco Development UAB ¹	Leedu	100	100
Arco Capital SRL ¹	Rumeenia	100	100
Arco Investments TOV	Ukraina	75	75
Ühisettevõtted			
Arco HCE OÜ ¹	Eesti	50	50
Arco Vara Arenduse OÜ ¹	Eesti	50	50
Arco Vara Saare Kinnistud OÜ ¹	Eesti	50	50
Arco Ärikeskus OÜ ¹	Eesti	müüdnud	50
Chalwell OÜ ¹	Eesti	ühendatud	50
Koduküla OÜ ¹	Eesti	50	50
Noland Grupp OÜ ¹	Eesti	ühendatud	50

For identification purposes only



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

¹ Osalus läbi tütarettevõtte.

7.2 Kontserni osaluste võõrandamised

2009. aastal võõrandas Kontsern osalusi järgmistes ettevõtetes

Ettevõte	%	EEK		EUR	
	Võõrandatud osaluse suurus Kontsernis	Müügihind	Kasum või kahjum võõrandamisest (lisa 12)	Müügihind	Kasum või kahjum võõrandamisest (lisa 12)
tuhandetes					
Tütarettevõtted					
Arco Vara Puukool OÜ ¹	100	600	-4 771	38	-305
Arco Ukraina Valdused OÜ ²	89,66	4	1 129	0	72
Arco Constarction SIA ³	55	1 100	24	70	2
Ühisettevõtted ⁴					
Tallinna Olümpiapurjespordi keskus OÜ	50	37 500	-82 842	2 397	-5 295
Arco Ärikeskus OÜ	50	12 000	-10 819	767	-691
Floriston Group OÜ	37,5	5 500	-40 746	352	-2 604
Kokku		56 704	-138 025	3 624	-8 821

¹ 18.09.2009 Arco Vara AS võõrandas 100 %-lise osaluse Arco Vara Puukool OÜ-s (100 % Arco Vara AS tütarettevõtte), mille osakapital oli 40 tuhat krooni (3 tuhat eurot) vt lisaks lisa 35.

² 08.12.2009 võõrandas Arco Vara AS enda 75 %-lise osaluse Arco Ukraina Valduste OÜ-s, mille osakapital oli 150 tuhat krooni (10 tuhat eurot) vt lisaks lisa 36.

³ 29.12.2009 võõrandas Arco Vara AS-i tütarettevõtte Arco Ehitus OÜ enda 55 %-lise osaluse Arco Constarction SIA-s, mille osakapital oli 80 tuhat krooni (5 tuhat eurot) vt lisaks lisa 36.

⁴ 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 Vara AS-il säilib Floriston Grupp OÜ-s 12,5 % osalus.

2008. aastal võõrandas Kontsern osalusi järgmistes ettevõtetes:

Ettevõte	%	EEK		EUR	
	Võõrandatud osaluse suurus Kontsernis	Müügihind	Kasum või kahjum võõrandamisest (lisad 12)	Müügihind	Kasum või kahjum võõrandamisest (lisad 12)
tuhandetes					
Tütarettevõtted					
Arco Real Estate UAB ¹	100	1	-3 170	0	-203
Arco Real Estate Consulting SRL ²	100	1	4 487	0	287
Tallinna Linnaehituse AS müügi - Kolde ja Kerberoni soetus ³	80	12 943	-1 558	827	-100
Ühisettevõtted					
Plavnieku Centrs SIA ⁴	50	11 132	-3 047	711	-194
AVEC Asset Management AS ⁵	50	35 708	-38 007	2 282	-2 428
Kokku		59 785	-41 295	3 820	-2 638

¹ 4. 12. 2008 võõrandas Kontsern oma osaluse ettevõttes IKAS Projekt UAB (endise ärinimega Arco Real Estate UAB)

² 30. detsembril 2008 sõlmiti S.C.L-Base Project S.R.L (endise ärinimega Arco Real Estate Consulting SRL) lihtsade 100 % ostu-müügileping, mis kinnitati Rumeenias notaris 22.01.09 Antud tehing kajastati 2008. aastal kuna otsus antud tehingu tegemiseks võeti vastus 2008 aasta lõpus.

³ Lisa 7.4

⁴ 5. 12. 2008 võõrandas Arco Real Estate SIA oma osaluse ühisettevõttes Plavnieku Centrs SIA. Osaluse müügihinna kujunes 11 132 tuhat krooni (711 tuhat eurot). Osade ostjaks oli Plavnieku Centrs SIA ise.

⁵ 20.06. 2008 võõrandas Kontsern oma osaluse ühisettevõttes AVEC Asset Management AS. Osaluse müügihind koosnes koheselt makstud tasust 35 708 tuhat krooni (2 282 tuhat eurot) ning edasilükatud tasust, mis on võrdne 25 %-ga Explorer Property Fund AB poolt fondi lõpetamisel väljamakstava tasuga. Kontserni juhatus hindab nimetatud nõude väärtuseks seisuga 31.12.2009 0 krooni (0 eurot) ja 31.12.08 0 krooni (0 eurot).

Ettevõtete võõrandamise mõju Kontserni varadele, kohustustele oli alljärgnev:

Tütarettevõtete võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
Tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	-3 186	-159	-204	-10
Muu käibevara	-20 222	-1 555	-1 292	-99
Pikaajalised nõuded	-6 018	-112	-385	-7
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 20)	-60	0	-4	0
Materiaalne põhivara (lisa 21)	-6 381	-1 577	-408	-101
Immateriaalne põhivara (lisa 22)	-500	-110	-32	-7
Lühiajalised laenukohustused	-3 730	-5 163	-238	-330
Muud lühiajalised võlad	-26 995	-2 878	-1 725	-184
Pikaajalised laenukohustused	-473	-9 231	-30	-590

	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
Ühisettevõtete võõrandamise mõju				
Kontserni varadele ja kohustustele				
Tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	-14 513	-19 118	-928	-1 222
Muu käibevara	-11 429	-18 394	-730	-1 176
Varud	-4 169	-13 143	-266	-840
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 20)	-276 090	0	-17 645	0
Materiaalne põhivara (lisa 21)	-76	-340	-5	-22
Immateriaalne põhivara (lisa 22)	0	-4 209	0	-269
Lühiajalised võlad	-7 651	-9 511	-489	-608
Pikaajalised kohustused	-109 219	0	-6 980	0

7.3 Soetused vähemusosanikelt

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 tähtjatu 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	12 615	806
Lühiajalised kohustused	55	4
Pikaajalised kohustused	20 551	1 313

Arco Vara AS-i tütarettevõtte Arco Investeeringute AS suurendas 19.04.2009 enda osalust tütarettevõttes Arco Development SIA 80%-lt 99,9%-ni.

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

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

7.4 Ettevõtete asutamised

18.08.2009 jõustus Arco Vara Puukool OÜ (Arco Vara AS 100 %-line tütarettevõtte) 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 %-liseks osanikuks on Arco Vara AS. Arco Vara Ärikinnistute OÜ-le kuulub Tartu linnas pool Turu tn 34a kinnistust.

16.01.2009 asutas Arco Vara AS-i tütarettevõtte Arco Investeeringute AS Bulgaarias tütarettevõtte Arco Facility Management EOOD,

2008. aastal Kontsern ettevõtteid ei asutanud.

Lisad koondkasumiaruandele

8 Müüdnud toodangu kulu

	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
Tuhandetes				
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-87 313	-149 856	-5 580	-9 578
Ostetud ehitisteenus	-205 216	-309 019	-13 116	-19 750
Haldustegevuse kulud	-16 618	-15 336	-1 062	-980
Tööjõukulud	-35 128	-75 146	-2 245	-4 803
Sõidukite kulud	-4 641	-4 838	-296	-309
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 21, 22)	-1 782	-2 419	-114	-155
Varude allahindlus (lisa 18) ¹	-142 147	-434 272	-9 085	-27 755
Muud kulud	-4 281	-19 924	-274	-1 273
Müüdnud toodangu kulu kokku	-497 126	-1 010 810	-31 772	-64 603

¹vt lisaks lisa 4 ja 18.

9 Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

TULUD	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 20)	118 938	21 664	7 602	1 385
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist (lisa 20)	7 458	1 547	477	99
Kasum bioloogiliste varade õiglase väärtuse muutusest (lisa 19)	0	1 568	0	100
Kasum materiaalse põhivara müügist (lisa 21,22)	249	90	16	6
Muud tulud	10 220	5 775	652	369
Muud äritulud kokku	136 865	30 644	8 747	1 959

Muud ärikulud

KULUD	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 20)	-74 472	-577 293	-4 759	-36 896
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist (lisa 20)	-6 370	-12	-407	-1
Kahjum materiaalse põhivara müügist (lisa 21,22)	-3 001	-7 946	-192	-508
viivised ja muud kulud	-1 458	-4 780	-93	-305
Muud kulud	-5 644	-1 371	-361	-88
Muud ärikulud kokku	-90 945	-591 402	-5 812	-37 797

10 Turustuskulud

	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
Tuhandetes				
Reklaamikulud	-2 384	-10 337	-152	-661
Vahendustasud	-845	-59	-54	-4
Turu-uuringud	-37	-192	-2	-12
Tööjõukulud	-870	-1 787	-56	-114
Muud turustuskulud	-281	-1 047	-18	-67
Turustuskulud kokku	-4 417	-13 422	-282	-858

11 Üldhalduskulud

	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
Tuhandetes				
Tööjõukulud	-37 898	-59 651	-2 422	-3 812
Büroo tegevuskulud	-16 214	-29 049	-1 036	-1 857
Juridiline teenindus, konsultatsioonikulud	-8 153	-1 956	-521	-125
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisa 21,22)	-2 045	-4 246	-131	-271
Firmaväärtuse allahindlused (lisa 22)	-10 896	-8 895	-696	-568
Ebatähtselt laekuvate nõuete allahindlus	-2 730	-3 029	-174	-194
Sõidukite kulud	-4 951	-8 847	-316	-565
Muud kulud	-3 366	-8 833	-217	-565
Üldhalduskulud kokku	-86 253	-124 506	-5 513	-7 957

12 Finantstulud ja -kulud

Finants- ja investeerimistegevuse tulud

	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
Tuhandetes				
Kasum tütarettevõtte osade ja aktsiate müügist (lisa 7)	1 153	4 487	74	287
Intressitulud	5 642	53 264	361	3 404
Kasum valuutakursi muutusest	150	12 203	9	780
Mitte-kontrolliva osaluse müügiptsiooni õiglase väärtuse muutus	0	6 122	0	391
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	2 001	13	128	1
Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku	8 946	76 089	572	4 863

Finants- ja investeerimistegevuse kulud

	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
Tuhandetes				
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist (lisa 7)	-4 771	-4 728	-305	-302
Kahjum ühisettevõtete osade ja aktsiate müügist (lisa 7)	-134 407	-41 054	-8 590	-2 624
Kahjum sidusettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	-139	0	-9	0
Intressikulud ¹	-38 462	-48 184	-2 458	-3 080
Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	-515	-3 706	-33	-237
Kahjum valuutakursi muutustest	-3 095	-7 595	-198	-485
Finantsvarade allahindluskulu ²	-15 684	-72 435	-1 002	-4 629
Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku	-197 073	-177 702	-12 595	-11 357

For identification purposes only



Lehekülg 54

¹ Intressikulud koosnevad olulises osas kinnisvaraprojektide soetamiseks ja ehitamiseks võetud laenude ja võlakirjade intressidest. Intressikulud, mis tekivad seoses pooleliolevate arendusprojektide finantseerimiseks võetud laenudega, on kapitaliseeritud. Kapitaliseeritud intresside summa 2009. aastal moodustas 32 101 tuhat krooni (2 052 tuhat eurot). 2008. aastal vastavalt 38 387 tuhat krooni (2 453 tuhat eurot).

² Finantsvarade allahindluskulu 2009. aastal sisaldab muuhulgas tühistatud 2008. aasta ühisettevõtte Bisumizas Nami SIA-ga seotud nõude allahindlust summas 19 012 tuhat krooni (1 215 tuhat eurot) ning Sigma Real Estate Ltd nõude allahindlust summas 33 259 tuhat krooni (2 126 tuhat eurot).

2008. aastal tühistati 2007. aastal Kippsala projektiga seotud nõude allahindlus summas 25 258 tuhat krooni (1 614 tuhat eurot), sest osa laenust oli bilansipäevaks laekunud ning edasine laekumine toimub vastavalt graafikule. Finantsvarade allahindluskulu sisaldab muuhulgas Sigma Real Estate Ltd laenu nõude allahindlust summas 54 463 tuhat krooni (3 481 tuhat eurot). Ühisettevõttesse Bisumizas Nami SIA tehtud investeeringute allahindlust summas 41 097 tuhat krooni (2 627 tuhat eurot).

13 Tulumaksukulu

	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
tuhandetes				
Dividendide tulumaksukulu	0	-12 968	0	-829
Tulumaksukulu Läti tütarettevõtete kasumilt	-3	-768	0	-49
Tulumaksukulu Rumeenia ettevõtte kasumilt	-11	0	-1	0
Tulumaksukulu Bulgaaria tütarettevõtete kasumilt	882	4 925	56	315
Tulumaksukulu kokku	868	-8 811	55	-563

14 Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum(-kahjum) aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi(-kahjumi) 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.

	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	94 834 150	94 834 150	94 834 150	94 834 150
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes)	-324 412	-1 154 959	-20 734	-73 815
Puhaskasum aktsia kohta (kroonides aktsia kohta)	-3,42	-12,18	-0,22	-0,78

Seisuga 31.12.2009 on ettevõttel 450 000 omaaktsiat.

Lahustatud puhaskasumi(-kahjumi) leidmiseks võetakse arvesse potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad. Kontsernis ei olnud bilansipäeva 31.12.2009 seisuga potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu aruande kvartali lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta võrdus tavapuhaskasumiga(-kahjumiga).

15 Kasutusrendikulu

Kontsern on aruandeperioodil rentinud bürooruume, transpordivahendeid ning kontoriseadmeid alljärgnevalt:

Rendikulu	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
tuhandetes				
Ruumid	2 779	7 582	178	485
Transpordivahendid	3 579	3 606	229	230
Kontoriseadmed	1 758	2 199	112	141
Kokku	8 116	13 387	519	856

Lisad finantsseisundi aruandele

16 Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud seisuga 31.12.2008 koosnesid Kesko OY kommertspaberitest. 2008. aasta lõpu seisuga omas Kontsern 4 110 Kesko OY kommertspaberit väärtusega 9 834 krooni (629 eurot) tükk, kokku seega 40 416 tuhat krooni (2 583 tuhande euro) väärtuses. Kesko OY võlakirjad lunastati 13.03.2009.

	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Pikaajalised investeeringud aktsiatesse - kajastatud soetusmaksumuses	129	129	8	8
Pikaajalised investeeringud aktsiatesse - kajastatud õiglases väärtuses ¹	15 484	126	990	8
Kokku pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse	15 613	255	998	16

¹Pikaajalised õiglases väärtuses kajastatud investeeringud aktsiatesse koosnesid 31.12.2009 seisuga olulises osas investeeringust Floriston Group OÜ-sse (12,5 % osalus), mis moodustas 15 423 tuhat krooni (986 tuhat eurot).

17 Nõuded

Lühiajalised nõuded

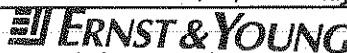
	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Nõuded ostjate vastu¹				
Ostjate tasumata summad	56 387	96 263	3 604	6 152
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-2 972	-5 936	-190	-379
Nõuded ostjate vastu kokku	53 415	90 327	3 414	5 773
Muud lühiajalised nõuded				
Nõuded ühisettevõtete vastu (lisa 35)	14 811	17 090	946	1 092
Antud laenud ²	61 159	94 563	3 909	6 044
Muud lühiajalised nõuded	10 696	28 765	684	1 839
Muud lühiajalised nõuded kokku	86 666	140 418	5 539	8 975
Viitlaekumised				
Intressid	3 720	1 329	238	85
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest (lisa 26)	293	7 612	19	486
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	12 102	53 034	773	3 390
Muud viitlaekumised	7 879	1 632	503	104
Viitlaekumised kokku	23 994	63 607	1 533	4 065
Lühiajalised nõuded kokku	164 075	294 352	10 486	18 813

¹Nõuded ostjate vastu maksumus, mis on täies mahus täidetav, oli 31.12.2009 seisuga bilansis summas 53 415 tuhat krooni (3 414 tuhat eurot). 2008. aastal võrreldav summa oli 90 327 tuhat krooni (5 773 tuhat eurot). 31.12.2009 seisuga on alla hinnatud nõuete summa 2 972 tuhat krooni (189 tuhat eurot) ja 2008. aasta võrreldav summa oli 5 936 tuhat krooni (379 tuhat eurot).

²Antud laenud sisaldab muuhulgas nõuet Sigma Real Estate Ltd vastu, antud nõuet on allahinnatud 2009. aastal 33 259 tuhat krooni (2 126 tuhat eurot), 2008. aastal vastavalt 54 463 tuhat krooni (3 481 tuhat eurot). Uus bilansiline väärtus seisuga 31.12.2009 on 33 259 tuhat krooni (2 126 tuhat eurot). 2008. aastal oli võrreldav summa 66 657 tuhat krooni (4 260 tuhat eurot). vt lisaks lisa 30 ja lisa 12

Nõuded hinnatakse alla siis, kui mõistlikul alusel on põhjust eeldada, et Kontsern ei saa tagasi kõiki nõuete esialgsete tingimuste kohaselt saadaolevaid summasid. Nõude väärtuse langusele viitavateks asjaoludeks loetakse võlgniku olulisi finantsraskusi, võlgniku pankroti või finantsilise ümberkorralduse tõenäosust ja nõude maksmata jätmist või maksmisega viivitamist (maksmine hilineb üle 180 päeva).

For identification purposes only



20.03.2010/HAA

Lehekülg 56

Pikaajalised nõuded

	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Nõuded ühissetevõtete vastu (lisa 35)	0	5 750	0	367
Pikaajalised laenu nõuded	1 632	254	104	16
Muud pikaajalised nõuded	4 672	667	299	44
Pikaajalised nõuded kokku	6 304	6 671	403	427

18 Varud

	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	758 649	785 906	48 487	50 229
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	3 168	4 806	202	307
Materjalid ja valmistoodang	1 918	62	123	4
Ettemaksed tarnijatele	12 866	58 666	822	3 749
Varud kokku	776 601	849 440	49 634	54 289

Seoses varude neto realiseerimisväärtuse langemisega alla soetusmaksumuse on varusid alla hinnatud ja kuludesse kantud järgnevalt:

	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Bilansiline maksumus enne allahindlust	900 796	1 220 178	57 571	77 984
Allahindluse tühistamine	7 496	0	479	0
Allahindlus	-149 643	-434 272	-9 564	-27 755
Bilansiline maksumus peale allahindlust	758 649	785 906	48 487	50 229

vaata lisaks informatsiooni lisast 8 ja 28.

19 Bioloogilised varad

	EEK	EUR
tuhandetes		
Saldo seisuga 31.12.2007	8 360	534
Soetused	267	17
Müügid	-4 971	-318
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	23	2
Saldo seisuga 31.12.2008	3 679	235
Väljaminekud Tütarettevõtte müügist (lisa 7)	-3 679	-235
Saldo seisuga 31.12.2009	0	0

Kõrvaltegevuse eraldamisel põhitegevusest müüdi 2009. aastal Arco Vara Puukool OÜ. Alates 18.09.2009 puuduvad Kontsernil bioloogilised varad.

20 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab Kontsern väljarenditavaid ärihooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel.

	EEK	EUR
tuhandetes		
Saldo seisuga 31.12.2007	999 999	63 912
Soetused	4 222	270
Müügid	-6 040	-387
Ümberklassifitseerimised varudesse	100 201	6 404
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	-555 629	-35 511
Saldo seisuga 31.12.2008	542 753	34 688
Soetused	17 021	1 088
Müügid	-18 868	-1 206
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast (lisa 21)	15 258	975
Ümberklassifitseerimised varudest	4 508	288
Väljaminekud tütarettevõtete ja ühisettevõtete müügil (lisa 7)	-276 150	-17 649
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	44 466	2 842
Saldo seisuga 31.12.2009	328 988	21 026

Olulisemate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamusi. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmisi meetodeid:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs
- võrdlusmeetod
- bilansipäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping

(täpsem info Arvestuspõhimõtete lisas 4). Panditud vara kohta vaata lisa 28.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel tugineb rahavooprojektidel järgmistele eeldustele :

	2009	2008
%		
Renditulu kasv aastas	0.0-3.0	0.0-3.0
Kulude kasv aastas	0.0-3.0	2.0-5.0
Väljarenditavate pindade vakants	0.0-10.0	0.0-20.0
Diskontomäär projektist väljumisel	9.0-12.0	8.5-13.0

Kasutusrent: ettevõtte kui rendileandja

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2009. aastal renditulu 33 750 tuhat krooni (2 157 tuhat eurot), 2008 vastavalt 38 772 tuhat krooni (2 478 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud ulatusid 8 828 tuhande kroonini (564 tuhande euron), 2008 vastavalt 7 266 tuhande kroonini (464 tuhande euron).

Pikaajaliste katkestamatute kasutusrendilepingute tulu jaguneb tähtaegade lõikes järgmiselt :

Renditulu	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
tuhandetes				
kuni 1 aasta	15 009	21 619	959	1 382
2-5 aastat	24 786	36 043	1 584	2 304
Üle 5 aasta	22 130	14 982	1 414	958
Kokku	61 925	72 644	3 957	4 644

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
29.03.2010/HAA

Lehekülg 58

21 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitis ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2007	26 940	5 134	7 983	101 806	141 863
Ostud ja parendused	369	3 115	5 396	10 806	19 686
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	662	0	7 218	7 880
Müügid	-1 701	-5 633	-4 768	-8 965	-21 067
Muutused äriühingute müügist/ostust (lisa 7)	0	482	789	0	1 271
Ümberklassifitseerimised müügiotol põhivaraks	1 619	0	0	0	1 619
Allahindlused (lisa 8, 11)	-3 420	0	0	0	-3 420
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 20)	0	0	0	-100 201	-100 201
Amortisatsioonikulu (lisa 8, 11)	-1 692	-1 264	-2 863	0	-5 819
Jääkväärtus 31.12.2008	22 115	2 496	6 537	10 664	41 812
sh soetusmaksumus	33 950	7 734	15 054	10 664	67 402
sh akumulatsioon	-11 835	-5 238	-8 517	0	-25 590
Ostud ja parendused	1 490	697	0	4 782	6 969
Müügid	-11 815	-520	-588	-2	-12 925
Muutused äriühingu müügist/ostust (lisa 7)	-2 251	-967	-3 239	0	-6 457
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks	0	0	0	-15 258	-15 258
Amortisatsioonikulu (lisa 8, 11)	-1 174	-648	-1 774	0	-3 596
Jääkväärtus 31.12.2009	8 365	1 058	936	186	10 545
sh soetusmaksumus	14 711	4 664	7 369	186	26 930
sh akumulatsioon	-6 346	-3 606	-6 433	0	-16 385
EUR tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2007	1 722	328	510	6 507	9 067
Ostud ja parendused	24	199	345	691	1 259
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	42	0	461	503
Müügid	-109	-360	-305	-573	-1 347
Muutused äriühingute müügist/ostust (lisa 7)	0	31	50	0	81
Ümberklassifitseerimised müügiotol põhivaraks	103	0	0	0	103
Allahindlused (lisa 8, 11)	-219	0	0	0	-219
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 20)	0	0	0	-6 404	-6 404
Amortisatsioonikulu (lisa 8, 11)	-108	-81	-183	0	-372
Jääkväärtus 31.12.2008	1 413	159	417	682	2 671
sh soetusmaksumus	2 169	494	961	682	4 308
sh akumulatsioon	-756	-335	-544	0	-1 635
Ostud ja parendused	95	45	0	306	446
Müügid	-755	-34	-38	0	-827
Muutused äriühingu müügist/ostust (lisa 7)	-144	-62	-207	0	-413
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 20)	0	0	0	-975	-975
Amortisatsioonikulu (lisa 8, 11)	-75	-41	-113	0	-229
Jääkväärtus 31.12.2009	535	67	60	12	674
sh soetusmaksumus	941	297	471	12	1 721
sh akumulatsioon	-406	-230	-411	0	-1 047

Panditud vara kohta vaata lisa 28.

22 Immateriaalne põhivara

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2007	23 957	1 548	25 505
sh soetusmaksumus	23 957	2 665	26 622
sh akumulatsioon amortisatsioon	0	-1 117	-1 117
Ostud ja parendused	0	482	482
Müügid	0	-229	-229
Lisandumised äriühenduste kaudu (Lisa 7)	632	0	632
Väljaminekud tütar- ja ühisettevõtete võõrandamisest (lisa 7)	-4 014	-660	-4 674
Allahindlused väärtuse langusest (lisa 10)	-8 720	0	-8 720
Amortisatsioonikulu (lisa 8,11)	0	-521	-521
Jääkväärtus 31.12.2008	11 855	620	12 475
sh soetusmaksumus	11 855	2 258	14 113
sh akumulatsioon amortisatsioon	0	-1 638	-1 638
Müügid ja likvideerimine	-459	423	-36
Väljaminekud tütar- ja ühisettevõtete võõrandamisest (lisa 7)	-500	0	-500
Allahindlused väärtuse langusest (lisa 10)	-10 896	0	-10 896
Amortisatsioonikulu (lisa 8,11)	0	-231	-231
Jääkväärtus 31.12.2009	0	812	812
sh soetusmaksumus	0	2 456	2 456
sh akumulatsioon amortisatsioon	0	-1 644	-1 644
EUR tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2007	1 531	99	1 630
sh soetusmaksumus	1 531	170	1 701
sh akumulatsioon amortisatsioon	0	-71	-71
Ostud ja parendused	0	31	31
Müügid	0	-15	-15
Lisandumised äriühenduste kaudu (Lisa 7)	40	0	40
Väljaminekud tütar- ja ühisettevõtete võõrandamisest (lisa 7)	-257	-42	-299
Allahindlused väärtuse langusest (lisa 10)	-557	0	-557
Amortisatsioonikulu (lisa 8,11)	0	-34	-34
Jääkväärtus 31.12.2008	758	39	797
sh soetusmaksumus	758	144	902
sh akumulatsioon amortisatsioon	0	-105	-105
Müügid ja likvideerimine	-29	27	-2
Väljaminekud tütar- ja ühisettevõtete võõrandamisest (lisa 7)	-33	0	-33
Allahindlused väärtuse langusest (lisa 10)	-696	0	-696
Amortisatsioonikulu (lisa 8,11)	0	-14	-14
Jääkväärtus 31.12.2009	0	52	52
sh soetusmaksumus	0	156	156
sh akumulatsioon amortisatsioon	0	-104	-104

23 Laenukohustused

Laenukohustused koosnevad järgnevalt:

	31.12.2009		31.12.2008	
	Kokku	sh lühi-ajaline osa	Kokku	sh lühi-ajaline osa
EEK tuhandetes				
Võlakirjad ¹	18 870	18 870	59 303	59 303
Pangalaenu ²	750 884	556 519	911 946	256 095
Kapitalirendikohustused (lisa 24)	2 444	832	5 462	1 708
Muud laenu ³	30 034	29 028	69 625	36 311
Kokku (lisa 32)	802 232	605 249	1 046 336	353 417

	31.12.2009		31.12.2008	
	Kokku	sh lühi-ajaline osa	Kokku	sh lühi-ajaline osa
EUR tuhandetes				
Võlakirjad ¹	1 206	1 206	3 790	3 790
Pangalaenu ²	47 990	35 568	58 284	16 367
Kapitalirendikohustused (lisa 24)	156	53	349	109
Muud laenu ³	1 920	1 855	4 450	2 321
Kokku (lisa 32)	51 272	38 682	66 873	22 587

¹ 2009. aastal lunastas Kontsern osaliselt lühiajalisi kommertspabereid „Arco Vara Kommertspaber I“ nimiväärtuses 47 628 tuhat krooni (3 044 tuhat eurot). Antud kommertspaberite tähtaega pikendati kuni 31.05.2010. 2008. aastal emiteeris Kontsern lühi- ja pikaajalisi kommertspabereid kokku nimiväärtuses 66 498 tuhat krooni (4 250 tuhat eurot) ning lunastas kommertspabereid nimiväärtuses 140 299 tuhat krooni (8 967 tuhat eurot). 2009. aastal kujunes kommertspaberite keskmiseks efektiivseks intressimääraks 13,52 % (2008: 8,47 %).

Kontsern on emiteerinud järgmiseid 31.12.2009 ja 31.12.2008 seisuga kehtivaid võlakirju:

Väärtuspäev	Lunastamispäev	Kommertspaber	Nimiväärtus		Saldo, EEK		Saldo, EUR	
			EEK	EUR	Intress, %	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009
tuhandetes								
11.07.2008	10.07.2009	Arco Vara kommertspaber I	66 498	4 250	12,00	0	59 303	0
11.07.2008	31.05.2010	Arco Vara kommertspaber I	18 870	1 206	16,00	18 870	0	1 206
Kokku						18 870	59 303	1 206

² Laenukohustuste kaalutud keskmine intressimäär 2009. aastal oli 5,25 % (2008: 6,95 %), kusjuures pangalaenude kaalutud keskmine intressimäär oli 4,81 % (2008: 6,56 %).

Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisa 28.

Olulisimate laenukohustuste intressimäärad:

	Laenusumma EEK		Laenusumma EUR		Intressimäär, %	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008	2009	2008
tuhandetes						
Pikaajaline pangalaen	220 783	156 160	14 111	9 980	7,20	6,74
Lühiajaline pangalaen	108 168	86 970	6 913	5 558	1,98	4,93
Lühiajaline pangalaen	94 316	97 250	6 028	6 215	4,74	6,22
Lühiajaline pangalaen	85 500	134 381	5 464	8 589	3,75	8,15
Lühiajaline pangalaen	48 263	60 616	3 085	3 874	3,75	4,36
Lühiajaline pangalaen	46 044	90 033	2 943	5 754	2,99	6,07
Pikaajaline pangalaen	34 316	23 389	2 193	1 495	7,20	6,74
Pikaajaline pangalaen	27 056	29 900	1 729	1 911	4,44	8,90
Lühiajaline pangalaen	20 000	30 000	1 278	1 917	3,75	8,00

Kontserni laenukohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides, Läti lätides või Eurodes.

³ Muud laenu seisuga 31.12.2009 sisaldavad kohustusi seotud osapoolte ees summas 25 820 tuhat krooni (1 650 tuhat eurot). 31.12.2008 sisaldasid muud laenu kohustusi seotud osapoolte ees summas 36 009 tuhat krooni (2 301 tuhat eurot). Vaata seotud osapoolte kohta täiendavat informatsiooni lisast 35.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG Lehekülg 61
29.03.2010 HAA

24 Kapitalirendikohustused

	31.12.2009		31.12.2008	
Kapitalirendikohustus tagasimaksetähtaja järgi	Rendimaksete miinimum	Miinumsumma nüüdisväärtus	Rendimaksete miinimum	Miinumsumma nüüdisväärtus
EEK tuhandetes				
kuni 1 aasta	878	832	3 537	3 222
2-5 aastat	1 694	1 686	2 232	1 980
Üle 5 aasta	0	0	268	260
Rendileandja brutoinvesteering kokku	2 572	2 518	6 037	5 462
Tuleviku intressikulu	-54		-575	
Rendileandja netoinvesteering kokku	2 518	2 518	5 462	5 462

	31.12.2009		31.12.2008	
Kapitalirendikohustus tagasimaksetähtaja järgi	Rendimaksete miinimum	Miinumsumma nüüdisväärtus	Rendimaksete miinimum	Miinumsumma nüüdisväärtus
EUR tuhandetes				
kuni 1 aasta	56	53	226	206
2-5 aastat	108	108	143	127
Üle 5 aasta	0	0	17	16
Rendileandja brutoinvesteering kokku	164	161	386	349
Tuleviku intressikulu	-3	0	-37	
Rendileandja netoinvesteering kokku	161	161	349	349

	EEK		EUR	
Kapitalirendile võetud varad	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Kinnisvarainvesteeringud	1 525	5 145	97	329
Materiaalne põhivara	977	4 094	62	262
Kokku renditud vara bilansiline väärtus	2 502	9 239	159	591

25 Võlad

Lühiajalised võlad

	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Võlad tarnijatele¹	46 188	75 454	2 952	4 822
Muud võlad				
Võlad väärtpaperitehingutest	0	1 236	0	79
Muud võlad	19 658	16 329	1 256	1 044
Muud võlad kokku	19 658	17 565	1 256	1 123
Maksuvõlad				
Käibemaks	2 346	3 099	150	198
Dividendide tulumaks	2 968	0	190	0
Üksikisiku tulumaks	1 047	2 053	67	131
Sotsiaalmaks	1 882	3 569	120	228
Muud maksuvõlad	924	2 228	59	142
Maksuvõlad kokku	9 167	10 949	586	699

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

29.03.2010/HA

Lehekülg 62

Võlvõlad				
Intressivõlad	5 226	10 054	334	643
Võlad töövõtjatele	5 120	8 871	327	567
Dividendivõlad	0	1 232	0	79
Muud võlvõlad	5 385	8 552	345	547
Võlvõlad kokku	15 731	28 709	1 006	1 836
Võlad kokku	90 744	132 677	5 800	8 480

¹ Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2009 koosnevad muuhulgas materiaalse põhivara soetamisega seotud võlgadest summas 5 516 tuhat krooni (353 tuhat eurot), 31.12.2008 vastavalt 3 308 tuhat krooni (211 tuhat eurot).

Vaata seotud osapoolte kohta täiendavat informatsiooni lisast 35.

Pikaajalised võlad	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Võlad väärtpaperitehingutest	0	248	0	16
Tagatisrahad	1 078	1 402	69	89
Muud pikaajalised võlad	5 201	2 754	332	176
Muud pikaajalised võlad kokku	6 279	4 404	401	281

26 Ettemaksed

	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Kinnisvara müügiga seotud ettemaksed	73 329	58 845	4 687	3 761
Ettemakstud tulud pikaajalistest teenuslepingutest	8 448	4 419	540	282
Muud ettemakstud tulud	387	1 910	24	122
Ettemaksed kokku	82 164	65 174	5 251	4 165

	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nendele vastav kasum	157 534	463 309	10 068	29 611
Esitatud vahearved	-165 689	-460 116	-10 589	-29 407
Tulude korrigeerimine kokku	-8 155	3 193	-521	204
sh tulude suurendamine	293	7 612	19	486
sh tulude vähendamine	-8 448	-4 419	-540	-282

27 Eraldised

	Garantiieraldis ¹	Muud äritegevusega seotud eraldised ²	Eraldised kokku
EEK tuhandetes			
Eraldis seisuga 31.12.2007	1 303	2 416	3 719
Lisandunud eraldis	4 674	3 420	8 094
Kasutatud eraldis	-712	-893	-1 605
Eraldis seisuga 31.12.2008	5 265	4 943	10 208
sh lühiajaline eraldis	1 146	4 771	5 917
Tütarettevõtte müük			
	-762	0	-762
Lisandunud eraldis	1 363	7 373	8 736
Kasutatud eraldis	-4 432	0	-4 432
Eraldis seisuga 31.12.2009	1 434	12 316	13 750
sh lühiajaline eraldis	1 434	11 216	12 650
EUR tuhandetes			
Eraldis seisuga 31.12.2007	83	154	237
Lisandunud eraldis	299	219	518
Kasutatud eraldis	-46	-57	-103
Eraldis seisuga 31.12.2008	336	316	652
sh lühiajaline eraldis	73	305	378
Tütarettevõtte müük			
	-49	0	-49
Lisandunud eraldis	87	471	558
Kasutatud eraldis	-283	0	-283
Eraldis seisuga 31.12.2009	91	787	878
sh lühiajaline eraldis	91	717	808

¹ Garantiieraldise moodustamisel on tuginetud juhatuse hinnangutele, s.t. eraldis on moodustatud arvestades iga konkreetse ehitusobjekti tingimustega (ehitustööde teostamine peatöövõtu korras või oma tööjõuga, alltöövõtjate koosseis, objekti keerukus, asukoht). Eraldise suurus on kuni 1 % ehitusobjekti lepingulisest maksumusest. Garantiieraldis on ette nähtud garantiiperioodil tehtavate kulutuste katmiseks. Garantiiperioodi pikkus on kaks aastat alates tööde valmimisest

² Kontsemi Bulgaaria arendusettevõtte on seisuga 31.12.2009 moodustanud ehitaja garantiieraldise summas 10 994 tuhat krooni (703 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2008 oli garantiieraldis 458 tuhat krooni (29 tuhat eurot).

28 Panditud varad

Kontsem on oma võlakohustuste, sh kapitalirendikohustuste tagamiseks pantinud järgmised varad:

	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Varudena kajastatud kinnisvara (lisa 18)	709 197	602 332	45 326	38 496
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 20)	240 716	501 893	15 385	32 077
Materiaalne põhivara (lisa 21)	2 891	32 414	185	2 072
Kokku tagatiseks panditud varad	952 804	1 136 639	60 896	72 645

Arco Vara AS 100 %-lise tütarettevõtte Arco Investeeringute AS on pantinud Bišumuižas Nami SIA osad Nordea Bank Finland Plc kasuks.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
29.03.2010/AA

lehekülj 64

29 Aktsiakapital

	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Väljalastud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	95 284 150	95 284 150	95 284 150	95 284 150
Aktsiakapital (tuhandetes)	952 842	952 842	60 898	60 898
Ülekurs aktsia kohta (kroonides ja eurodes)	0,00	7,48	0,00	0,48
Ülekurs kokku (tuhandetes) ¹	0	712 514	0	45 538
Oma osad või aktsiad (tuhandetes) ²	-3 992	-3 992	-255	-255

¹ Juhatus otsustas katta eelmiste perioodide kahjumi ülekursi arvelt.

² Omaaktsiad: Arco Vara AS aktsionäride korralise üldkoosoleku 14.05.2008 otsuse alusel anti Arco Vara AS-le õigus oma aktsiate omandamiseks järgmistel tingimustel:

- aktsiaseltsil on õigus viie aasta jooksul üldkoosoleku otsuse vastuvõtmisest omandada oma aktsiaid.
- aktsiaseltsi poolt omandatavate aktsiate nimiväärtuste summa ei või ületada 10 % aktsiakapitalist;
- ühe aktsia eest tasutav summa ei või olla väiksem kui pool aktsia nimiväärtusest ega suurem kui Arco Vara AS aktsiaga aktsia omandamise päeval Tallinna Börsil tehtud viimase iseseisva tehingu hind või Tallinna Börsil aktsia omandamise päeval väljendatud kõrgeim kehtiv sõltumatu ostupakkumine;
- oma aktsiate eest tasutakse varast, mis ületab aktsiakapitali, reservkapitali ja ülekursi.

08.10.2008 otsustas Arco Vara AS antud tagasiostu programmi lõpetada.

Arco Vara AS maksimaalselt väljalastavate aktsiate arv seisuga 31.12.2009 oli 121 812 148 aktsiat. 11.12.2009 toimunud aktsionäride erakorralisel koosolekul otsustati muuta põhikirjas maksimaalselt väljalastavate aktsiate arvu 18 000 000 aktsiani.

Aktsiakapitali vähendati bilansipäeva järgselt järgnevalt:

- esmajärjekorras vähendati aktsiakapitali aktsiaseltsile kuuluva 450 000 oma aktsia tühistamisega ning täiendavalt 10 aktsia tühistamisega, kusjuures 5 aktsiat tühistati Toletum OÜ-le (registrikood 11011219) ja 5 aktsiat HM Investeeringud OÜ-le (registrikood 10963165) (edaspidi Kompenseerivad aktsionärid) kuuluvate aktsiate hulgast;
- seejärel 19/20 kõigist aktsiatest selliselt, et iga aktsionärile kuuluvatest aktsiatest tühistati 19/20 ning kui mõne aktsionäri (edaspidi „Kompenseeritav aktsionär“) omandis olevate aktsiate arv ei võimaldanud tühistada täpselt täisarvu aktsiaid, tühistati täisarv Kompenseeritavale aktsionärile kuuluvaid aktsiaid (ümardatuna alla) ning Kompenseerivatelt aktsionäridelt tühistati täiendavalt nii mitu aktsiat (edaspidi Kompensatsiooniaktsiad) kui mitu aktsiat oleks Kompenseeritaval aktsionäril pidanud täiendavalt olema selleks, et talle kuuluvate aktsiate arv oleks võimaldanud tühistada täpselt täisarvu aktsiaid ilma ümardamiseta (nt kui Kompenseeritavale aktsionärile kuulub enne aktsiakapitali vähendamist 30 aktsiat, siis tühistatakse talle kuuluvatest aktsiatest 28 (s.t talle jäi pärast kapitali vähendamist 2 aktsiat) ning täiendavalt Kompenseerivatele aktsionäridele kuuluvatest aktsiatest tühistati 10 Kompensatsiooniaktsiat);
- Kompenseerivatelt aktsionäridelt tühistati Kompensatsiooniaktsiaid võrdsest.
- Kui Kompensatsiooniaktsiaid ei olnud võimalik Kompenseerivatelt aktsionäridelt võrdsest tühistada, tühistati HM Investeeringud OÜ-lt rohkem aktsiaid. Vähendamise tulemusena jäi aktsiate arvuks 4 741 707, st tühistati 90 542 443 aktsiat. Aktsiakapitali vähendati seega 905 424 tuhande krooni (57 867 tuhande euro) ulatuses.

Aktsionäride, kelle aktsiaid aktsiakapitali vähendamisel tühistati, nimekiri määrati 1. märtsi 2010 kella 23:59 seisuga. 16.03.2010 jõustus äriregistri kanne Arco Vara AS aktsiakapitali vähendamise kohta. Aktsiakapital vähenes 952 841 tuhandelt kroonilt (60 898 tuhandelt eurolt) 47 417 tuhande kroonile (3 031 tuhandele eurole). Aktsiakapitali vähendamise käigus tühistati 90 542 443 Arco Vara aktsiat ning alles jäi 4 741 707 aktsiat.

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peab ettevõtte omakapital moodustama vähemalt poole aktsiakapitali nimiväärtusest. Aktsiate tühistamine võimaldab selle tingimuse täita.

30 Tingimuslikud kohustused ja potentsiaalsed varad

	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
tuhandetes				
Ettevõtte jaotamata kasum 31. detsembri seisuga	-596 263	-984 668	-38 108	-62 932
Potentsiaalne tulumaksukohustus	0	0	0	0
Dividendidena on võimalik välja maksta	0	0	0	0

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.

05.11.2009 esitas pankrotihaldur Katrin Prükk ettekirjutuse nõudeavalduse puuduste kõrvaldamiseks. Arco Ehitus OÜ ja Arco Vara AS kõrvaldasid ettekirjutuses toodud puudused 13.12.2009.

19.11.2009 loovutas Arco Vara AS osaliselt nõude summas 500 tuhat krooni (32 tuhat eurot) Leising Grupp OÜ-le.

20.11.2009. a toimus OÜ Tempera Ehitus (pankrotis) nõuete kaitsmise koosolek ning Arco Ehitus OÜ nõue sai kogu nõudeavalduses esitatud summas kaitsitud. Arco Vara AS nõude osas esitas pankrotihaldur vastuväite 2009. a intresside osas summas 42 tuhat krooni (3 tuhat eurot) ja seega kaitsitud sai nõue summas 2 301 tuhat krooni (147 tuhat eurot).

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.

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 26.02.2008 kavatsuste protokoll. Protokollis eesmärgiks oli sätestada põhitingimused ja -printsibid Arco Vara AS poolt 50 % osaluse omandamiseks Küprose äriühingus, mis omakorda omas ja haldas Ukrainas paiknevate kaubanduskeskuste arendust. Kavatsuste 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 realiseerimiseks.

19.02.2009 esitas Arco Investeeringute AS Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraazikohtusse 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 Arbitraazikohtu 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 Ringkonnakohus 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 Arbitraazikohtu istung, mis lõkati AS Ühendatud Kapital palvel edasi, kuna AS Ühendatud Kapital vahetas taaskord oma esindajat ning palus lisaaga istungiks ettevalmistamisele.

8.10.2009 esitas Arco Investeeringute AS Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraazikohtule täiendava hagi tagamise taotluse. 12.10.2009 arbitraazikohus tegi hagi tagamise otsuse ning seadis käsutamise keelumärked AS Ühendatud Kapital tütarettevõtte OÜ Auto Forte Baltic osadele. 21.12.2009 tegi Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraazikohus otsuse, millega rahuldab Arco Investeeringute AS nõude ja mõistis Ühendatud Kapital AS-ilt välja Arco Investeeringute AS kasuks põhivõlgnevuse summas 10 000 tuhat USA dollarit (109 253 tuhat krooni; 6 982 tuhat eurot), põhivõlgnevuselt arvestatud intressid summas 906 tuhat USA dollarit (9 905 tuhat krooni; 633 tuhat eurot) ja viivised summas 773 tuhat USA dollarit (8 452 tuhat krooni; 540 tuhat eurot), kõik kokku 11 680 tuhat USA dollarit (127 611 tuhat krooni; 8 155 tuhat eurot). Lisaks peab Ühendatud Kapital AS hüvitama ka Arco Investeeringute AS-i kohtukulud kokku summas 1 099 tuhat krooni (70 tuhat eurot). Täiendava info saamiseks vaata lisa 17.

Arbitraazikohtu otsus on lõplik ja jõustub selle vastuvõtmisel.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
29.03.2010 HAA

Lehekülg 66

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 Arco Investeeringute AS menetlusse kolmanda isikuna.

08.07.2008 tegi Tallinna Halduskohus määruse, millega rahuldas 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 olnud 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 määrust 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 määrust toodud detailplaneeringu puuduste osas. Vaatamata eeltoodule jättis kohus esialgse õiguskaitse määrust tühistamata.

05.05.2009 tegi Tallinna Halduskohus otsuse, millega rahuldas 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 kohtuistung 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.

31 Sihtfinantseerimine

	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Kasvuhooned	0	843	0	54
Kastmispoom	0	142	0	9
Inventar	0	33	0	2
Kokku	0	1 018	0	65

2009. aastal sihtfinantseerimiseks Kontsern vahendeid ei saanud. 2008. aastal saadi SA Keskkonnainvesteeringute Keskusest sihtfinantseerimiseks vahendeid summas 1 018 tuhat krooni (65 tuhat eurot).

32 Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

Kontserni tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: tururisk (intressirisk ja valuutarisk), krediidirisk ja likviidsusrisk.

Kontserni üldine riskijuhtimise programm keskendub finantsturu prognoosimatusse ja üritab minimeerida võimalikke ebasoodsaid mõjusid Kontserni finantstegevusele. Kontsern võib kasutada tuletisinstrumente teatud riskipositsioonide maandamiseks.

Kontserni riskijuhtimine tugineb arusaamisel, et Kontserni edukus sõltub riskide pidevast jälgimisest, täpsest hindamisest ning oskuslikust käsitlemisest. Finantsriskide tsentraliseeritud juhtimine on Kontserni finantsteenistuse ülesandeks. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on ära hoida kahjusid, mis võiksid seada ohtu Arco Vara Kontserni omakapitali ning tegevuse jätkuvuse. Riskide maandamiseks töötatakse välja poliitikaid ning rakendatakse tegevusi, mille eesmärgiks on riskide määramine ja hindamine, hajutamine ajaliselt, tegevusvaldkonnade lõikes ning geograafiliselt. Riskide maandamiseks välja töötatud ja vajalikke tegevusi viivad ellu Kontserni kuuluvate ettevõtete juhid.

Kontserni finantsriskide juhtimise protsessis on oluline jälgida riskile avatust eelkõige arendussegmentis, kuna oluline osa Kontserni likviidsus- ja intressiriskist on kontsentreerunud ühte ärisegmenti – arendusse ja geograafiliselt Eestisse ja

Bulgaariasse. Peamiseks põhjuseks on arendustegevuse suur kapitalimahukus ja mitme suure investeerimisprojekti kestvuse langemine ühele ajaperioodile.

Finantsinstrumendid liikide kaupa

	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 34)	71 392	172 574	4 563	11 029
<i>Laenud ja nõuded</i>	71 392	172 574	4 563	11 029
Nõuded (lisa 17)	170 379	301 023	10 889	19 239
<i>Laenud ja nõuded</i>	170 379	301 023	10 889	19 239
Finantsinvesteeringud (lisa 16)	15 613	40 671	998	2 599
<i>Laenud ja nõuded</i>	129	129	8	8
<i>Varad õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande</i>	15 484	40 542	990	2 591
Finantsvarad kokku	257 384	514 268	16 450	32 867
Laenukohustused (lisa 23)	802 232	1 046 336	51 272	66 873
<i>Korrigeeritud seotusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused</i>	802 232	1 046 336	51 272	66 873
Võlad (lisa 25)	97 023	137 081	6 201	8 761
<i>Korrigeeritud seotusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused</i>	97 023	137 081	6 201	8 761
Finantskohustused kokku	899 255	1 183 417	57 473	75 634

Finantsinstrumentide tulud, kulud, kasumid ja kahjumid jagunevad järgmistele liikidele:

	2009			
	Laenud ja nõuded	Tuletootmis- instrumendid	Varad õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande	Korrigeeritud seotusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused
EEK tuhandetes				
Intressitulu (lisa 12)	4 958	0	684	0
Intressikulu (lisa 12)	0	0	0	-38 462
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt (lisa 12)	1 793	0	725	0
Finantsvarade allahindluskulu (lisa 12)	-15 684	0	0	0
Netotulem	-8 933	0	1 409	-38 462

	2009			
	Laenud ja nõuded	Tuletootmis- instrumendid	Varad õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande	Korrigeeritud seotusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused
EUR tuhandetes				
Intressitulu (lisa 12)	317	0	44	0
Intressikulu (lisa 12)	0	0	0	-2 458
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt (lisa 12)	115	0	46	0
Finantsvarade allahindluskulu (lisa 12)	-1 002	0	0	0
Netotulem	-570	0	90	-2 458

2008

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

Lehekülg 68

20.03.2010

	Laenud ja nõuded	Tuletis-instrumendid	Varad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande	Korrigeeritud seotusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused	Kokku
EEK tuhandetes					
Intressitulu (lisa 12)	48 511	826	3 927	0	53 264
Intressikulu (lisa 12)	0	-156	0	-48 028	-48 184
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt (lisa 12)	0	0	2 429	0	2 429
Finantsvarade aliahindluskulu (lisa 12)	-72 435	0	0	0	-72 435
Netotulem	-23 924	670	6 356	-48 028	-64 926

2008

	Laenud ja nõuded	Tuletis-instrumendid	Varad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande	Korrigeeritud seotusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused	Kokku
EUR tuhandetes					
Intressitulu (lisa 12)	3 100	53	251	0	3 404
Intressikulu (lisa 12)	0	-10	0	-3 070	-3 080
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt (lisa 12)	0	0	155	0	155
Finantsvarade aliahindluskulu (lisa 12)	-4 629	0	0	0	-4 629
Netotulem	-1 529	43	406	-3 070	-4 150

Nõuded aegumistähtaja järgi

Kontsernil on nõudeid ostjate vastu, mis on ületanud maksetähtaja, kuid mida ei ole provisjoneeritud. Selliseid nõudeid on Kontserni juhtkond hinnanud individuaalselt ning leidnud, et nõuete laekumine on tõenäoline.

Aegunud nõudeid illustreerib alljärgnev tabel:

	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
thandetes				
aegumata või kuni 3 kuud	43 991	54 892	2 812	3 509
3 kuni 6 kuud	4 227	18 620	270	1 190
6 kuni 12 kuud	1 598	11 695	102	747
Üle 12 kuu	3 599	5 120	230	327
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 17)	53 415	90 327	3 414	5 773

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsetest finantsseisundi muutustest, mis vähendavad Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektelt oma kohustusi. Samuti seisneb likviidsusrisk Kontserni suutmatuses realiseerida vara turuhinnaga ja kiiresti. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Kontserni ettevõtete võime iseseisvalt genereerida äritegevuse positiivseid netorahavoogusid ning nimetatud rahavoogude volatiilsus;
- varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- pikaajaliste aktiivate turukõlblikkus;
- kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- äritegevuse geograafilise laiendamise maht ja tempo;
- finantseerimisstruktuur.

Kontserni finantsteenistus lähtub likviidsuse juhtimisel strateegiast, mida korrigeeritakse vastavalt Kontserni investeeringute plaani muutustele.

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige Kontserni pidevalt jälgitavast kvartaalsest rahavoo prognoosist. Lühiajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on piisaval hulgal väga likviidsete vahendite (so raha ja raha ekvivalendid ning kiiresti realiseeritavad paigutused finantsinstrumentidesse) olemasolu tagamine. Lühiajalise likviidsuse juhtimine toimub peamiselt läbi Kontserni ettevõtete rahalisi vahendeid koondava kontsermikonto kaasabil. Väljaspool Eestit asuvate ettevõtete puhul kasutatakse lühiajalise likviidsuse juhtimiseks Kontsernisest laenamist Emaettevõttelt.

For Identification purposes only

ERNST & YOUNG

19.03.2010 HAA

Lehekülj 69

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Investeeringute põhimõttel, et ettevõtete äritegevuse netorahavood koos investeerimistegevuse netorahavoogudega kokku peavad katma kogu Kontserni väljaminekud finantseerimisest. Seega pikaajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on kinnisvara (-investeeringute) portfelli piisava likviidsuse tagamine, investeerimis- ja finantseerimisrahavoogude tekkimise aja ühtlustamine ning optimaalse finantseerimisstruktuuri kasutamine. Pikaajaliste projektide puhul jälgitakse, et investeerimistegevuse rahavoogude tähtsajad ja summad ei erineks oluliselt finantseerimistegevuse rahavoogude tähtaegadest ja summadest. Alljärgnev tabel iseloomustab Kontserni avatud positsiooni laenukohustuste refinantseerimisel:

Finantsvarade ja -kohustuste realiseerumise tähtsajalisus

Finantsvarade ja kohustuste realiseerumise tähtajalisus		31.12.2009				
		< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EEK tuhandetes						
Raha ja raha ekvivalendid		71 392	0	0	0	71 392
Nõuded		56 093	107 982	6 304		170 379
Finantsinvesteeringud		0	0	15 613	0	15 613
Varad kokku		127 485	107 982	21 917	0	257 384
Laenukohustused						
		272 992	332455	196 666	119	802 232
Võlad		60 475	30 269	6 279	0	97 023
Kohustused kokku		333 467	362 724	202 945	119	899 255
31.12.2008						
		< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EEK tuhandetes						
Raha ja raha ekvivalendid		172 574	0	0	0	172 574
Nõuded		100 900	193 452	6 671	0	301 023
Finantsinvesteeringud		40 416	0	255	0	40 671
Varad kokku		313 890	193 452	6 926	0	514 268
Laenukohustused						
		18 958	334 459	576 126	116 793	1 046 336
Võlad		92 175	40 502	4 404	0	137 081
Kohustused kokku		111 133	374 961	580 530	116 793	1 183 417
31.12.2009						
		< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes						
Raha ja raha ekvivalendid		4 563	0	0	0	4 563
Nõuded		3 585	6 901	403	0	10 889
Finantsinvesteeringud		0	0	998	0	998
Varad kokku		8 148	6 901	1 401	0	16 450
Laenukohustused						
		17 447	21248	12 569	8	51 272
Võlad		3 865	1 935	401	0	6 201
Kohustused kokku		21 312	23 183	12 970	8	57 473
31.12.2008						
		< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes						
Raha ja raha ekvivalendid		11 029	0	0	0	11 029
Nõuded		6 449	12 364	427	0	19 240
Finantsinvesteeringud		2 583	0	16	0	2 599
Varad kokku		20 061	12 364	443	0	32 868

For identification purposes only

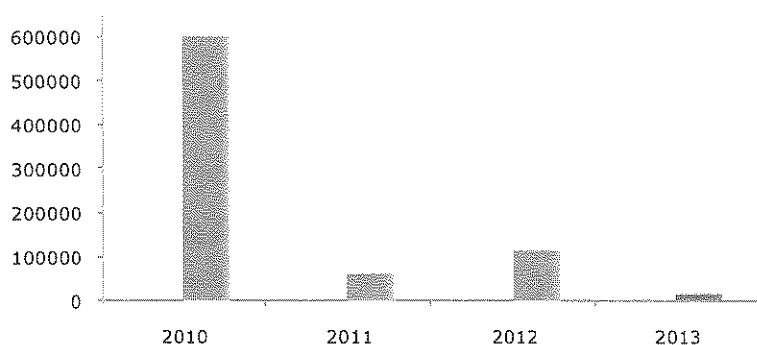
ERNST & YOUNG
09.03.2010 HAA

Lehekülg 70

Laenukohustused	1 212	21 376	36 821	7 464	66 873
Võlad	5 891	2 589	281	0	8 761
Kohustused kokku	7 103	23 965	37 102	7 464	75 634

Vastavalt laenuportfelli koosseisus olevate kohustuste tagasimakse tähtaegadele, kujunes seisuga 31.12.2009 laenukohustuste kaalutud kestvuseks 0,9 aastat (31.12.2008 oli antud näitaja 2,5 aastat). Laenukohustuste jaotumist aastate lõikes kirjeldab alljärgnev graafik.

Laenukohustused tagasimakse tähtaja järgi (tuh. kroonides)



Kohustuste refinantseerimisega seotud riski juhitakse Kontsernis igapäevase likviidsuspositsiooni jälgimisega ning erinevate finantseerimisvõimaluste järjepideva analüüsimisega, kaasates juba algusjärgus protsessi partnerpangad erinevates riikides ning rahvusvahelise kapitalituru arenguid tundvad spetsialistid.

2010. aastal saabub tähtaeg laenukohustustele kokku põhiosasummas 605 249 tuhat krooni (38 682 tuhat eurot). Lühiajalistest laenukohustustest 29 028 tuhat krooni (1 855 tuhat eurot) on suuremas osas laenud seotud osapooltelt ning antud laenude tähtaegade pikendamine ei ole enamasti probleem. 225 202 tuhat krooni (14 393 tuhat eurot) lühiajalistest laenukohustustest moodustavad laenud, mis on seotud käimasolevate arendusprojektidega ning mille tagastamine on seotud müügitehingutega. Antud laenude osas puudub suurem vajadus refinantseerimiseks kuna laenude tähtaeg on enamasti seotud projekti lõpptähtajaga.

Laenude refinantseerimise risk on suurem nende laenude osas, mille sihtotstarve on maa soetus ning aktiivse arendustegevuse algus on edasi lükatud. Sellised lühiajalised laenukohustused moodustavad 307 984 tuhat krooni (19 683 tuhat eurot). Antud laenude refinantseerimisriski minimeerimisega tegeletakse Kontsernis aktiivselt, pidades läbirääkimisi erinevate krediidasutustega ning võimalike investoritega. Alternatiivina kaalutakse projekti müüki.

Mõningatel juhtudel on Kontsern rikkunud materiaalse sisuga pikaajaliste laenude kovenante, mis annavad kreditorile õiguse laenu tagasimakse graafikut kiirendada. Kuigi kreditorid pole enda õigusi tänaseks rakendanud ja pigem valinud läbirääkimiste tee, on Kontsern kajastanud vastavad laenud lühiajalistena. Tulenevalt lühikesest kaalutud keskmisest laenuportfelli pikkusest on Kontsern pidevalt pankadega läbirääkimas varem sõlmitud kovenantide nimekirja kaasajastamise osas.

Intressirisk ja valuutarisk

Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäära tõustes võib kohustustelt tasutavate intressikulude suurenemine märkimisväärselt mõjutada Kontserni tegevuse tulemuslikkust. Kontsern on avatud intressiriskile tulenevalt kahest aspektist:

1. Ujuva intressimääraga laenude kasutamisest;
2. Refinantseerimise vajadusest seoses kohustuste lõpptähtaja saabumisega või uute laenude kaasamisest seoses investeeringute plaani elluviimisega suureneva finantsturgude volatiilsuse ning majanduskeskkonna muutumise tingimustes.

Kontserni pikaajalised laenud on valdavalt seotud Euribor-iga, mistõttu ollakse sõltuvuses rahvusvahelistel finantsturgudel toimuvatest arengutest. Kontserni intressiriski juhtimisel on oluliseks tegevuseks jälgida rahaturu intressikõvera liikumisi, mis väljendab turuosaliste ootusi turuintresside osas ning võimaldab hinnata EUR intressimäärade kujunemise trendi.

Seoses 2009. aasta jooksul ca 1,9 % võrra langenud Euribor-iga, teostati Kontserni rahavoogude ja tulumaksueelse kasumi tundlikkuse analüüs intressimäära muutusele 1 % võrra.

Teostatud analüüs eesmärgiga hinnata genereeritavate rahavoogude tundlikkust intressimäära muutustele näitas, et 1 %-ne intressimäärade suurenemine / alanemine mõjutaks Kontserni poolt 2009. aastal genereeritud rahavooge summas 7 138 tuhat krooni (456 tuhat eurot) vastavalt suurenemise või vähenemise suunas (2008: 9 147 tuhat krooni (585 tuhat eurot)). Analüüsides intressimäära muutuste mõju Kontserni tulumaksueelsele kasumile, leiti, et määra muutus 1 % võrra (suurenemine või alanemine) avaldaks mõju 2009. aasta tulumaksueelsele kasumile summas 3 625 tuhat krooni (232 tuhat eurot) vastavalt kas suurenemise või alanemise suunas (2008: 5 628 tuhat krooni (360 tuhat eurot)). Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. Lühiajalise intressiriski maandamiseks finantsinstrumentidega tehinguid senini sõlmitud ei ole, kuna juhtkonna hinnangul oleksid maandamisega seotud kulud ületanud intressimäärade muutustest tuleneda võivaid kahjumeid.

Kontserni intressikandvad varad ja kohustused

	31.12.2009				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EEK tuhandetes					
Intressikandvad varad	58 486	42 711	1 632	0	102 829
Intressikandvad kohustused	272 992	332 455	196 666	119	802 232
Netopositsioon	-214 506	-289 744	-195 034	-119	-699 403

	31.12.2008				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EEK tuhandetes					
Intressikandvad varad	163 678	103 905	254	0	267 837
Intressikandvad kohustused	18 958	334 459	576 126	116 793	1 046 336
Netopositsioon	144 720	-230 554	-575 872	-116 793	-778 499

	31.12.2009				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Intressikandvad varad	3 738	2 730	104	0	6 572
Intressikandvad kohustused	17 447	21 248	12 569	8	51 272
Netopositsioon	-13 709	-18 518	-12 465	-8	-44 700

	31.12.2008				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Intressikandvad varad	10 461	6 641	16	0	17 118
Intressikandvad kohustused	1 212	21 376	36 821	7 464	66 873
Netopositsioon	9 249	-14 735	-36 805	-7 464	-49 755

Maandamaks Kontserni valuutariski, tehakse enamik tehingutest ning sõlmitakse põhiosa lepingutest euro või euroga seotud valuutade põhisel. Peamine valuutarisk tuleneb seega kohaliku valuuta devalveerimise ohust euro suhtes. Arvestades devalveerimise madalat tõenäosust käsitletud riski oluliseks ei peeta. USD/EEK vahetuskurss mõjutab Grupi seoses nõudega Sigma Real Estate Ltd vastu, mille valuutaks on USD.

Laenukohustuste jaotus valuutade lõikes

	EEK		EUR		osakaal, %	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes						
EUR	782 468	793 877	50 009	50 738	98	76
EEK	19 647	239 597	1 256	15 313	2	23
Muud valuutad	117	12 862	7	822	0	1
Kokku	802 232	1 046 336	51 272	66 873	100	100

Kontserni intressikandvate varade jaotus valuutade lõikes

	EEK		EUR		osakaal, %	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes						
EEK	99 524	211 248	6 361	13 501	100	79
EUR	0	0	0	0	0	0
Kokku	99 524	267 837	6 361	17 118	100	100

Tulenevalt asjaolust, et Kontserni kohustused on valdavas osas euro või Eesti krooni põhised ning peamine tegevusmaht tuleneb riikidest, mille kohalik valuuta on seotud euroga, hindab Kontserni juhtkond valuutariski väheoluliseks. Avatud positsioonidest tulenevaid valuutariske maandatakse euro põhiste tehingutega riikide vahel ning laekumiste ja väljaminekute tähtaegade ühtlustamisega vastavas riigis.

Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi Kontserni ees.

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et Kontsernil ei tekiks olulisi akumuleerunud krediidiriski kontsentratsioone. Ettevõtete tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist, samuti toimub müügi- ning ehitustegevuse finantseerimine osaliselt ostjate või tellijate ettemaksetega. Kuna paljude kinnisvaratehingute puhul toimub tehingu vastaspoole finantseerimine läbi krediidasutuste, tehakse riskide maandamiseks koostööd ka erinevate tehinguid finantseerivate pankadega. Sellest tulenevalt hindab ettevõtte klientide maksevõimetusest tulenevat koguriski enda jaoks olulises osas maandatuks.

Teadaolevate võimalike kahjude katmiseks tehakse allahindluseid. Võimaliku kahju määramisel arvestatakse minevikukogemusi ning vastaspoole võimalusi oma kohustuste katmiseks lähiperspektiivis arvestades sealjuures majanduskeskkonna arengutega.

Kontserni ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt krediitkõlblikuks tunnistatud osapooltega, tehingud toimuvad üldjuhul kohese maksimisega. Krediidi saamiseks nõutakse vastaspoolelt riski katvaid täiendavaid tagatisi. Sellest lähtuvalt on juhtkonna hinnangul krediidiriski täiendava maandamise vajadus minimaalne. Maksimaalset võimalikku krediidiriski väljendab nõuete, raha ja raha ekvivalentide ning muude finantsinvesteeringute bilansiline väärtus. Täpsem informatsioon nõuete kohta lisas 17.

Õiglase väärtus

Kontserni ettevõtete kõik peamised finantsvarad ja -kohustused on kajastatud bilansis. Seega ei oma Kontserni teadaolevaid märkimisväärsed bilansiväliseid finantsvarasid ja -kohustusi, mida ei oleks esitatud käesolevas aastaaruandes. Tulenevalt kasutatavatest arvestus- ja aruandluspõhimõtetest ei erine Kontserni ettevõtete finantsvarade ja -kohustuste bilansiline väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Fikseeritud intressimääraga nõuete ja kohustuste õiglast väärtust ei loeta nende bilansilisest väärtusest oluliselt erinevaks seetõttu, et fikseeritud intressimäär ei erine oluliselt hetkel turul kehtivatest intressimääradest.

Riskimaandamine

Kõik riskide maandamiseks kasutatavad tuletisinstrumentid kajastatakse kas varade või kohustustena. Vaatamata eesmärgile võetakse need arvele õiglasest väärtusest. Niisuguste tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude koosseisus real „Intressikulud/tulud”.

31.12.2009 seisuga ei ole Kontsernil kehtivaid riskimaandustehinguid. Samuti ei olnud Kontsernil kehtivaid riskimaandustehinguid 31.12.2008 seisuga.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
29.03.2010/AA

Lehekülg 73

Muu informatsioon

33 Kapitali juhtimine

Kontsern lähtub kapitali riski juhtimisel eesmärgist tagada Kontserni jätkusuutlikkus ning vältida kahjusid, mis võiksid seada ohtu Kontserni omakapitali.

Kontsern kasutab oma äritegevuse finantseerimiseks nii võörkapitali kui ka omakapitali. Kuna kinnisvaraarendustegevus on väga kapitalimahukas valdkond, lähtutakse investeerimistegevuse finantseerimisel põhimõttest, mille kohaselt paigutatakse omakapitali projektidesse üldreeglina vähemalt 30 % ulatuses investeeringu kogumaksumusest.

Kontsern jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu bilansimahust. Seisuga 31.12.2009 moodustab omakapital 27,8 % (2008: 36 %) bilansimahust.

Ettepanek aktsionäridele dividendide maksmise kohta tehakse juhtkonna poolt, võttes arvesse Kontserni majandustulemusi, investeringukava ning majanduskeskkonna arengut nii Eestis kui ka sihtturgudel. Kontsern on viimastel aastatel välja kuulutanud dividende kuni 15 % konsolideeritud puhaskasumist ning kavatseb jätkata dividendide jaotamist samas proportsioonis puhaskasumiga. Hoolimata sellest ei saa Kontsern kinnitada dividendide maksmise jätkamist samal määral tulevikus, sest täpne dividendide suurus sõltub Kontserni lõppenud majandusaasta tulemustest ja prognoositavast likviidsuspositsioonist keskpikas perspektiivis

Jaanuaris 2009 maksti erakorraliselt tagasi 41 500 tuhat krooni (2 652 tuhat eurot) Tivoli ja Laeva projektidega seotud laenude põhiosa AS-ile SEB Pank, vabastades seeläbi Kontserni 150 000 tuhande kroonise (9 587 tuhat eurot) likviidsuse vahendite hoidmise kohustusest AS-is SEB Pank. Erakorraliselt on tagastatud ka väiksemaid laene ja laenude põhiosasid. Likviidsuse parandamiseks on müüdud kolmes ühisettevõttes osalusi, mille tulemusena laekus Kontserni kontole aasta lõpuks 55 000 tuhat krooni (3 515 tuhat eurot).

Pikendati ja struktureeriti ümber pooled kommertspaberid 26 208 tuhande krooni (1 675 tuhande euro) väärtuses, millest tasuti tagatisvarade müügi tulemusena 7 338 tuhat krooni (469 tuhat eurot).

Jooksvalt maksti tagasi laene projektides Kodukolde ja Merivälja-2 Tallinnas, Bišumuiža-1 Riias ning rahavoogu tootvates projektides. Enamus Kontserni kohustusi oli eurodes.

34 Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid koosnevad sularahast, pangatšekkidest ning pangakontol olevast rahast. Vastavalt standardile IAS 7 „Rahavoogude aruanded“ kajastab Kontsern raha ja raha ekvivalentidena ka alla 3-kuulise tähtajaga hoiuseid ning deposiite.

	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Sularaha ja nõudmiseni hoiused	12 906	49 313	825	3 151
Tähtajalised hoiused ¹	58 486	123 261	3 738	7 878
Raha ja raha ekvivalendid kokku	71 392	172 574	4 563	11 029

¹Seisuga 31.12.2009 koosnevad tähtajalised hoiused kuni 3-kuulise tähtajaga hoiustest summas 41 157 tuhat krooni (2 630 tuhat eurot), 2008. aasta lõpu seisuga vastavalt 92 763 tuhat krooni (5 929 tuhat eurot) ning üleöödeposiitidest summas 17 329 tuhat krooni (1 108 tuhat eurot), 2008. aasta lõpu seisuga vastavalt 30 498 tuhat krooni (1 949 tuhat eurot).

Tähtajaliste hoiuste intressimäärad jäid 2009. aastal vahemikku 1,3 % kuni 11 % (2008: 1,8 % kuni 7,85 %) aastas.

Üleöödeposiitide intressimäärad olid 0,25 % kuni 5,7 % aastas (2008: 0,25 % kuni 0,5 % aastas).

Kuigi Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 2009. aasta lõpus 71 392 tuhat krooni (4 563 tuhat eurot), siis sellest 33 877 tuhat krooni (2 165 tuhat eurot) oli otseselt ettevõtte enda kontrolli all, ülejäänud on kas ühisettevõtete või projektiettevõtete kontodel, kust rahade maksmised ülejäänud Kontserni ettevõtetele või ematettevõttele vajab kas partneri või panga nõusolekut. 2008. aastal vastavalt raha- ja raha ekvivalentide saldo 172 574 tuhat krooni (11 029 tuhat eurot) ning sellest 117 862 tuhat krooni (7 533 tuhat eurot) oli ettevõtte enda kontrolli all.

35 Tehingud seotud osapooltega

Kontsern loeb seotud osapoolteks:

- ühissettevõtteid;
- sidusettevõtteid;
- Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli või olulist mõju omavaid ettevõtteid ja muid isikuid, sh ühissettevõtteid ning Emaettevõtte omanikke;
- Kontserni juhtkonna võtmeisikuid, sh Emaettevõtte nõukogu liikmed ning Kontserni tütar- ja ühissettevõtete juhatuse liikmed;
- Muid seotud osapooli, sh Emaettevõtte nõukogu liikmetega seotud ettevõtteid.

Tehingud ja saldod seotud osapooltega on esitatud järgnevalt:

	EEK		EUR	
	12 kuud 2009 või 31.12.2009	12 kuud 2008 või 31.12.2008	12 kuud 2009 või 31.12.2009	12 kuud 2008 või 31.12.2008
tuhandetes				
Tehingud ühissetevõtetega¹				
Müügitulu	136	1 690	9	108
Ostetud teenused	0	-52	0	-3
Lühiajalised laenunõuded (lisa 17)	13 893	13 855	888	885
Pikaajalised laenunõuded (lisa 17)	0	5 750	0	367
Nõuded ostjate vastu (lisa 17)	918	1 030	59	66
Lühiajalised intressinõuded (lisa 17)	0	2 205	0	141
Tehingud Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli omavate ettevõtetega				
Põhivara ost ¹	10 190	0	651	0
Ostetud teenused	0	-445	0	-28
Muud lühiajalised nõuded (lisa 17) ²	8 728	13 348	558	853
Lühiajalised intressinõuded (lisa 17)	2 114	0	135	0
Lühiajalised laenukohustused (lisa 23)	15 329	16 377	980	1 047
Võlad tarnijatele (lisa 25)	0	368	0	24
Lühiajalised intressivõlad (lisa 25)	2 447	968	156	62
Muud pikaajalised võlad (lisa 25)	5 201	0	332	0
Tehingud Kontserni või Kontserni juhtkonna võtmeisikutega				
Müügitulu ³	1 704	11 747	109	751
Ostetud teenused	-1 448	0	-93	0
Nõuded ostjate vastu	0	262	0	17
Lühiajalised laenukohustused (lisa 23)	10 491	85	670	5
Intressivõlad (lisa 25)	748	0	48	0
Tehingud muude seotud osapooltega				
Müügitulu	0	1 869	0	119
Ostetud teenused	0	-33	0	-2
Lühiajalised laenukohustused	0	11 424	0	730
Pikaajalised laenukohustused	0	31 151	0	1 991

¹ 09.03.2009. aastal sõlmis Arco Vara AS tütarettevõtte Arco Ehitus OÜ võlaõigusliku ostu-müügilepingu büroohoone Odra tänav 16/Jakobi tänav 29 Tallinnas soetamiseks järelemaksuga. Büroohoone endine omanik oli Arco Vara AS nõukogu

liikme Richard Tomingas'ega seotud OÜ Euro Shipping. Arco Ehitus OÜ on olnud eelnimetatud aadressil põhiüürnikuks viimased viis aastat ning maksnud OÜ-le Euro Shipping üüri. Lisaks on hoones ka teisi üüriikke. Tehingu maksumus oli 10 190 tuhat krooni (651 tuhat eurot), millest suur osa tasutakse 2011. aasta lõpus. Sõltumatu hindaja Pindi Kinnisvara hindas 19.02.2009 kinnistu turuväärtuseks 10 700 tuhat krooni (684 tuhat eurot).

² Muud lühiajalised nõuded Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli omavate ettevõtete vastu seisuga 31.12.2009 sisaldasid Kontserni seotud osapoolte vastu olevate nõuete ülevõtmist Arco Vara AS omanikeetevõtete poolt 8 728 tuhat krooni (558 tuhat eurot). 2008 aasta võrreldav summa oli 8 728 tuhat krooni (558 tuhat eurot). Nimetatud nõuet tasaarveldatakse dividendide väljamaksmisel Kontserni dividendikohustustega.

³ Arco Vara AS võõrandas 100 %-lise osaluse Arco Vara Puukool OÜ-s. Tehingu eesmärk oli eraldada kõrvaltegevus Kontserni põhitegevusest. Arco Vara Puukool OÜ tegeles metsataimede tootmisega. 100 %-lise 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 %-lise tütarettevõtte Arco Vara Puukool OÜ juhatuse liige.

Arco Vara AS võõrandas oma 86,66 %-lise osaluse Arco Ukraina Valduste OÜ-s. Tehing toimus mitmes etapis, millest esimeses etapis suurendati ettevõtte osakapitali mitterahalise sissemaksena ning mille tulemusena Arco Vara AS osalus suurenes 86,66 %-ni. Tehingu eesmärk oli väljuda Kontsernile kahjumlikust tegevusest, millise ülalhoidmine nõudis lisafinantseerimist, seetõttu ei pea Kontsern lähiaastatel oma kohalolekut Ukrainas perspektiivikaks. Arco Ukraina Valduste OÜ oli holding-ettevõtteks Kontserni kinnisvaravahendusbüroole Kievis, Ukrainas.

89,66 %-lise osaluse Arco Ukraina Valduste OÜ-s omandas Bagatini OÜ, kes oli võõrandatud ettevõtte väikeosanikuks ning kes tehingu tulemusena omab 100 % Arco Ukraina Valduste OÜ-d. Tegemist on tehinguga seotud isikuga NASDAQ OMX Tallinna Börsi reglemendi osa "Nõuded Emitentidele" tähenduses. Bagatini OÜ omanik ja juhataja Juri Nikitin oli ühtlasi ka üheks Arco Ukraina Valduste OÜ juhatuse liikmetest.

Arco Vara AS 100 %-line tütarettevõtte Arco Ehitus OÜ võõrandas oma 55 %-lise osaluse Arco Construction SIA-s. Enamusosalus Arco Construction SIA-s soetati 2007. aasta alguses, eesmärgiga ehitada Kontserni arendusprojekte ning teenida kasumit Läti ehitusturu kiirest kasvust. Läbi dividenditulu on Kontsern saanud täies mahus tagasi oma varasemad, ettevõtte soetamiseks tehtud investeeringud. Järgnevate aastat jooksul oleksid Kontserni investeeringud enda Läti arendusprojektidesse olnud maksimaalselt 15 000 tuhat krooni (ca 959 tuhat eurot), mis ei tagaks Arco Construction SIA jätkusuutliku majandamise. Samas pole Arco Construction SIA olnud edukas uute kontserniväliste lepingute sõlmimisel. Lisaks on Läti ehitusturg 2007. aastaga võrreldes oluliselt ahenenud ja ei vasta enam Kontserni strateegia põhimõtetele, mille oluliseks osaks on vähendada Kontserni kohustusi ja loobuda tegevustest, mida Kontsern ei saa täielikult kontrollida. Arco Ehitus OÜ-le kuuluva Arco Construction SIA osaluse omandasid Arco Construction SIA kaasomanikud selliselt, et Viktors Savins omandas 27,3 % võõrandatavast osalusest, Martiņš Bubens omandas 23,6 % võõrandatavast osalusest, Aivars Kacars omandas 23,6 % võõrandatavast osalusest ning Jānis Čodars omandas 25,5 % võõrandatavast osalusest. Tegemist on tehinguga seotud isikuga NASDAQ OMX Tallinna Börsi reglemendi osa "Nõuded Emitentidele" tähenduses. Omandajad Martiņš Bubens ja Aivars Kacars on Arco Construction SIA juhatuse liikmed ning Viktors Savins on sama ettevõtte nõukogu liige.

Kontserni juhatuse liikmetele on 2009. aasta 12 kuu jooksul arvestatud töötasusid koos kaasnevate maksudega kogusummas 5 282 tuhat krooni (338 tuhat eurot). 2008 aastal oli vastav näitaja 21 935 tuhat krooni (1 402 tuhat eurot). Kontserni nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos kaasnevate maksudega olid 2009 aastal 647 tuhat krooni (41 tuhat eurot). 2008. aastal vastavalt 590 tuhat krooni (38 tuhat eurot).

36 Bilansipäevajärgsed sündmused

Pankrotiavaldus Arco Vara AS vastu

21.01.2010 esitas Indrek Porila Harju Maakohtule pankrotiavaldus Arco Vara AS vastu. Arco Vara AS-i hinnangul on Indrek Porila esitanud pankrotiavalduse pahatahtlikult, eesmärgiga kahjustada ettevõtte mainet. Indrek Porila on varasemalt nõudnud Arco Varalt 37 943 tuhande krooni (2 425 tuhande euro) tasumist. Arco Vara AS on Indrek Porila nõude alusetust põhjendanud ja selle vaidlustanud. Vaatamata nõude aluseks oleva tõendusmaterjali puudumisele ja ettevõtte maksejõulisusele, esitas Indrek Porila kohtule pankrotiavalduse.

Arco Vara AS juhatuse otsusega 2007 aastal Aktsiate Avaliku Müügi Prospektis (Prospekt) öelnud, et Indrek Porilale kuulub preemia, mis moodustab 12,5% Floriston Grupp OÜ (Floriston) omakapitalist ning mis kuulub tasumisele pärast Floristoni kinnisvaraprojektide realiseerimist. Prospektis on vastavat omakapitali osalust hinnatud 37 943 tuhande krooni (2 435 tuhande euro) väärtusele. Möödunud aasta sügisest ei soovinud Indrek Porila enam esialgsest 2001 aastal sõlmitud suulisest kokkuleppes tulenevat 12,5% osalust Floriston Grupp OÜ-s, vaid asus Arco Vara AS-ilt nõudma nimetatud summa tasumist. Arco Vara AS ei ole tunnistanud Indrek Porila esialgse kokkuleppega vastuolus olevat nõuet, sest ei ole realiseerunud ükski kinnisvaraprojektidest, mille alusel osalus jagamisele kuulus.

16.03.2010 tegi Harju Maakohus otsuse millega jättis pankrotimenetluse Arco Vara AS vastu alustamata ning Indrek Porila pankrotiavalduse rahuldamata. Vastavalt pankrotiseadusele ei alusta kohus menetlust kui nõue ei ole selge ning selle üle käivad vaidlused. Kohus on oma otsuses leidnud, et nõue on ebaselge ning vaieldav, samuti ei ole kohtu arvates Arco Vara maksejõuetu, mistõttu puuduvad kohtul alused pankrotimenetluse alustamiseks.

Paldiski mnt 80 lähiala detailplaneeringu jõustumine

26.12.2009 Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 239, kehtestati Paldiski mnt 80 lähiala detailplaneering. Kuna detailplaneeringut ei vaidlustatud, jõustus see 2010. aasta alguses. Paldiski mnt 80 kinnistu kuulub Arco Investeeringute AS-i 100 %-lisele tütarettevõttele Wilson Kinnisvara OÜ.

Kinnistu sihtotstarve on ärimaa, mille suuruseks on 8 200 m². Detailplaneeringuga lubatav maksimaalne suletud ehitatav brutopind: maapealne – 24 000 m², maaalune – 6 300 m². Parkimiskohti on planeeritud 257 tk. Detailplaneering oli juba kehtivat üldplaneeringut muutev üksnes hoone kavandatava kõrguse osas, mis varasemaga võrreldes kasvas. Hoone maksimaalseks kõrguseks kujuneb 44 meetrit ja kuni 12 korrust, kuid mitte kogu ehitise mahus.

Laenu refinantseerimine Piraeus Bank Bulgaria'ga

Arco Vara kontserni 100%-line tütarettevõtte Arco Invest EOOD refinantseeris Kontsernile kasulikel tingimustel Sofias Madridi projekti arendamiseks võetud laenu. Selle tulemusena suurenes laenusumma 242 500 tuhandelt kroonilt 258 100 tuhande kroonini (15 500 tuhandelt eurolt 16 500 tuhande euroni), baasintress 3-kuu EURIBOR, millele lisandub marginaal 6,5% aastas.

Refinantseerimise tulemusena pikenes laenu tagasimakse tähtaeg kolme aasta võrra, 2012. aastalt 2015. aastani ja suurenes laenu maht 15 600 tuhande krooni (1 000 tuhat eurot) võrra.

Piraeus Bank Bulgaaria ja Arco kontserni vahel sõlmitud refinantseerimislepingu alusel algab laenu põhiosa tagasimaksmine juulis 2010 ja lõpeb juunis 2015. Tagasimaksetähtaja pikendamine annab tunnistust Arco Vara AS-i usaldusväärsusest välismaiste suurpankade silmis. Tänu re-finantseeringule vähenesid märgatavalt Kontserni finantsriskid.

Madridi elu- ja ärihoone arendusprojekt Sofia kesklinnas, valmib käesoleva aasta esimesel poolaastal.

Töövõtu- ja finantseerimislepingu sõlmimine Merko Ehitus'ega

01.03.2010 Arco Vara AS kontserni 100%-line tütarettevõtte AS Kolde ja AS Merko Ehitus sõlmisid töövõtulepingu 4 kortermaja ehitamiseks ja finantseerimiseks Kontserni Kodukolde arendusprojekti järgnevas etapis.

Lepingu orienteeruv maksumus on kokku 80 000 tuhat krooni (5 200 tuhat eurot), mida AS Merko Ehitus rahastab projekti raames 40 000 tuhande krooni (2 600 tuhat eurot) krediitliimi ulatuses. Ehituse finantseerimise laenu lõpptähtaeg on veebruar 2013.

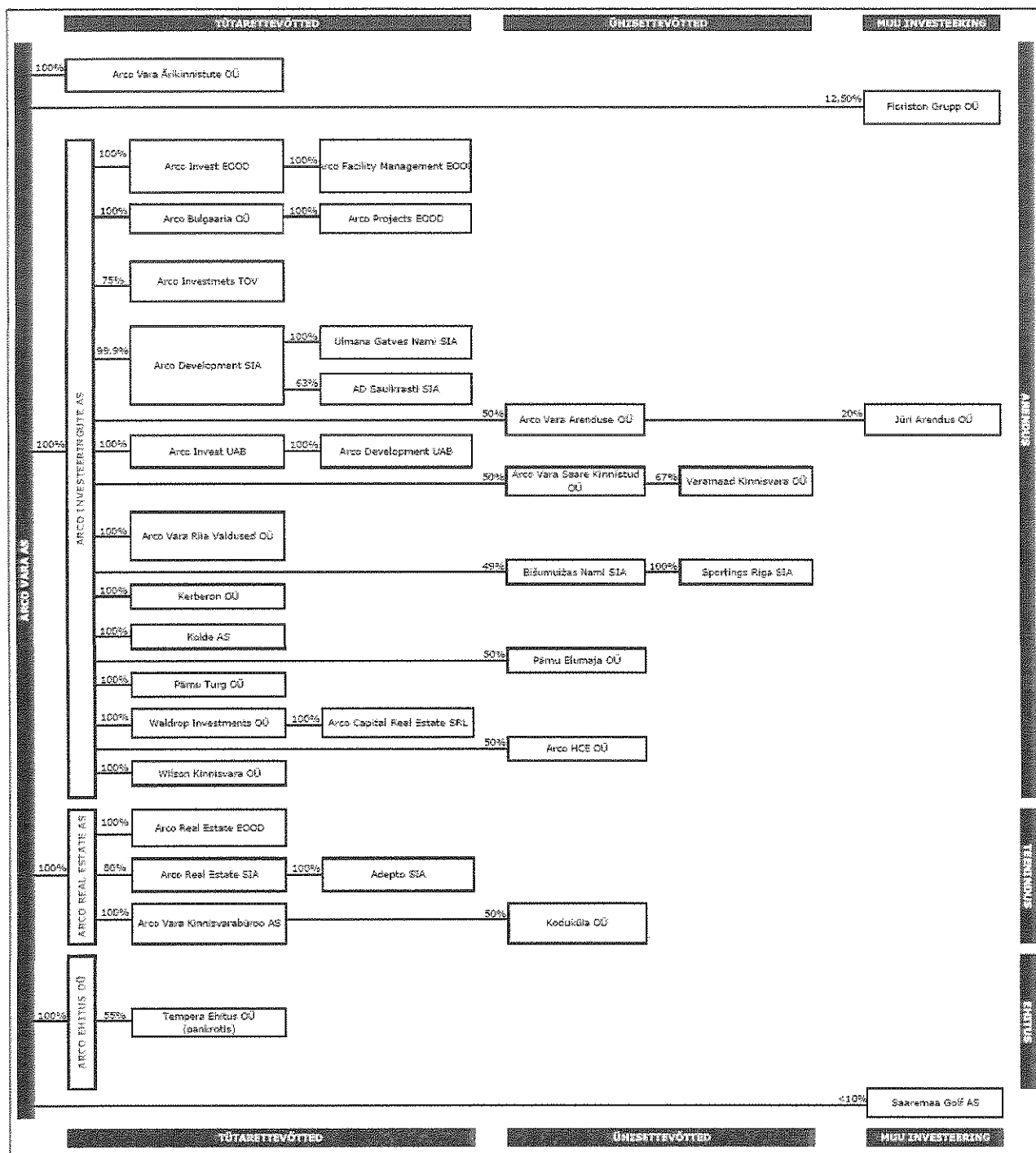
Elamukompleks koosneb 96 korterist, suletud netopinnaga 6 370 m² ja kolmekümne kahest majadealusest garaaži boksist. Ehitustööd algavad kolme kuu jooksul alates lepingu allkirjastamisest ja kestavad kuni 20 kuud. Vastavalt töövõtulepingule valmivad esimesed kaks maja 2011. aasta kevadel.

Arco Vara Saare Kinnistu osaluse võõrandamine

11.03.2010. Arco Vara AS 100 %-line tütarettevõtte Arco Investeeringute AS võõrandas oma osaluse Arco Vara Saare Kinnistute OÜ-s (Arco Investeeringute AS 50 %-line sidusettevõtte), mille osakapital oli 200 tuhat krooni (13 tuhat eurot). Tehing lähtub Kontserni strateegilisest eesmärgist väljuda tegevustest, mille üle puudub võimalus teostada täielikku kontrolli ja juhtimist. Tehingu hetkel oli tehingu maksumus 6 000 tuhat krooni (383 tuhat eurot) ja kahjum 5 009 tuhat krooni (320 tuhat eurot). Lõplik tehingu maksumus võib osutuda 3 000 tuhat krooni (192 tuhat eurot) väiksemaks sõltuvalt tulevikus potentsiaalsest maksukohustusest müüdü ettevõttes

37 Arco Vara kontserni struktuur

Seisuga 31.12.2009



38 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded, nagu need on nõutud Eesti raamatupidamise seaduses

KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE

	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
tuhandetes				
Müügitulu teenuste müügist	7 422	18 742	474	1 198
Müüdud toodangu kulu	-1 473	-3 936	-94	-252
Brutokasum	5 949	14 806	380	946
Muud äritulud	-9 142	0	-584	0
Turustuskulud	-1 215	-2 555	-78	-163
Üldhalduskulud	-22 386	-28 478	-1 431	-1 820
Muud ärikulud	-4 108	-16 773	-262	-1 072
Ärikasum /-kahjum	-30 902	-33 000	-1 975	-2 109
Kasum / kahjum tütar- ja ühisettevõtete aktsiatelt ja osadelt	1 327	9 343	85	597
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	113 519	160 414	7 255	10 252
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	-661 459	-17 323	-42 275	-1 107
Kasum/Kahjum enne tulumaksu	-577 515	119 434	-36 910	7 633
Tulumaksukulu	0	-12 682	0	-811
Puhaskasum /-kahjum	-577 515	106 752	-36 910	6 822

KONSOLIDEERIMATA BILANSS

	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	33 893	117 861	2 166	7 533
Finantsinvesteeringud	0	40 416	0	2 583
Nõuded	1 061 758	1 099 074	67 859	70 244
Ettemakstud kulud	43	130	3	8
Käibevara kokku	1 095 694	1 257 481	70 028	80 368
Finantsinvesteeringud	81 619	555 555	5 216	35 506
Kinnisvarainvesteeringud	0	7 075	0	452
Materiaalne põhivara	390	4 293	25	274
Immateriaalne põhivara	636	650	41	42
Põhivara kokku	82 645	567 573	5 282	36 274
VARAD KOKKU	1 178 339	1 825 054	75 310	116 642
Laenukohustused	18 870	99 346	1 206	6 349
Võlad	18 089	6 729	1 156	430
Lühiajalised kohustused kokku	36 959	106 075	2 362	6 779
Laenukohustused	0	84	0	5
Pikaajalised kohustused kokku	0	84	0	5
KOHUSTUSED KOKKU	36 959	106 159	2 362	6 784
Aktiivkapital	952 842	952 842	60 898	60 898
Ülekurs	0	712 514	0	45 538
Kohustuslik reservkapital	31 463	31 463	2 011	2 011
Jaotamata kasum	161 067	26 068	10 294	1 666
Oma osad või aktsiad (miinus)	-3 992	-3 992	-255	-255
Omakapital kokku	1 141 380	1 718 895	72 948	109 858
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	1 178 339	1 825 054	75 310	116 642

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

Lehekülg 80

29.03.2010 HAA

KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Oma aktiivid (miinus)	Jaotamata kasum	Kokku
EEK tuhandetes						
Saldo 31.12.2007	952 842	712 514	20 084	0	-32 144	1 653 296
Eraldised reservkapital	0	0	11 379	0	-11 379	0
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	-37 161	-37 161
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	106 752	106 752
Oma aktiivid (miinus)	0	0	0	-3 992	0	-3 992
Saldo 31.12.2008	952 842	712 514	31 463	-3 992	26 068	1 718 895
Aruandeaasta kahjumi katmine	0	-712 514	0	0	712 514	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	-577 515	-577 515
Saldo 31.12.2009	952 842	0	31 463	-3 992	161 067	1 141 380

	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Oma aktiivid (miinus)	Jaotamata kasum	Kokku
EUR tuhandetes						
Saldo 31.12.2007	60 898	45 538	1 284	0	-2 054	105 665
Eraldised reservkapital	0	0	727	0	-727	0
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	-2 375	-2 375
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	6 822	6 822
Oma aktiivid (miinus)	0	0	0	-255	0	-255
Saldo 31.12.2008	60 898	45 538	2 011	-255	1 666	109 858
Aruandeaasta kahjumi katmine	0	-45 538	0	0	45 538	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	-36 910	-36 910
Saldo 31.12.2009	60 898	0	2 011	-255	10 294	72 948

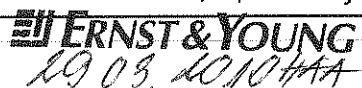
Korrigeeritud omakapitali aruanne

	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	1 141 380	1 718 895	72 948	109 858
Tütar- ja ühisettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis	0	-199 613	0	-12 758
Tütar- ja ühisettevõtete bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-757 330	-811 123	-48 402	-51 840
Emaettevõtte korrigeeritud omakapital	384 050	708 159	24 546	45 260

KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE

	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
tuhandetes				
Ärikasum	-30 902	-33 000	-1 975	-2 109
Ärikasumi korrigeerimised, sh	13 077	7 745	836	495
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon	617	1 481	39	95
Põhivara allahindlus	44	6 264	3	400
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	12 416	0	794	0
Ärikasum peale korrigeerimisi	-17 825	-25 255	-1 139	-1 614
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	6 439	-9 796	412	-626
Äritegevusega seotud kohustuste ettemaksude muutus	13 536	-2 460	865	-157
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	2 150	-37 511	138	-2 397
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-232	-631	-15	-40
Tütar- ja ühisettevõtete soetus	-116 898	-41 964	-7 471	-2 682
Tütar- ja ühisettevõtete müük	6 100	0	390	0
Muude finantsinvesteeringute soetus	0	-202 665	0	-12 953
Muude finantsinvesteeringute müük	40 416	243 871	2 583	15 586
Antud laenud	-49 808	-207 964	-3 183	-13 291
Antud laenude tagasimaksed	15 373	93 139	983	5 953
Kontsernikonto nõude muutus	96 467	-296 229	6 165	-18 932
Saadud intressid	3 073	44 296	196	2 831
Saadud dividendid	0	0	0	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-5 509	-368 147	-352	-23 528
Saadud laenud	0	60 709	0	3 880
Laenude tagasimaksed	-43 294	-144 839	-2 767	-9 257
Arvelduskrediidi muutus	0	-14	0	-1
Kontsernikonto kohustuse muutus	-32 002	-18 515	-2 045	-1 183
Makstud intressid	-4 233	-8 310	-271	-531
Oma aktsiate tagasiost	0	-3 992	0	-255
Makstud dividendid	0	-42 274	0	-2 702
Makstud dividendide tulumaks	0	-15 300	0	-978
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	-79 529	-172 535	-5 083	-11 027
RAHAVOOD KOKKU	-82 888	-578 193	-5 297	-36 952
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	117 861	687 926	7 533	43 966
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-82 888	-578 193	-5 297	-36 952
Valuutakursi mõju	-1 080	8 128	-70	519
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	33 893	117 861	2 166	7 533

For identification purposes only



Lehekülg 82

VANDEAUDIITORI ARUANNE

Arco Vara AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Arco Vara ASi ja tema tütarettevõtete (edaspidi „Kontsern”) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2009 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on lisatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite nõuetega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab lisatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

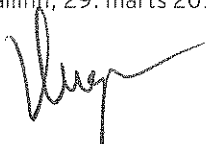
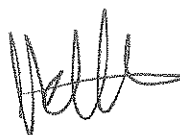
Arvamust mittemõjutavad asjaolud

Tegemata märkust oma otsuses juhime teie tähelepanu lisale 29. Kontserni omakapital seisuga 31. detsember 2009 ei vastanud äriseadustiku nõuetele. Lisas 29 on kirjeldatud bilansipäevajärgsed sündmused, mille tagajärjel Kontserni omakapital vastab äriseadustiku nõuetele.

Järeldusotsus muude juriidiliste ja regulatiivsete nõuete osas

Meie audit on läbi viidud eesmärgiga avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele. Finantsinformatsioon Arco Vara ASi kui emaettevõtte kohta, mis on nõutud Eesti raamatupidamise seadusega, aga ei ole nõutud osana konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, on esitatud lisas 38. Nimetatud finantsinformatsiooni osas on rakendatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise protseduure ning meie arvates on täiendav finantsinformatsioon koostatud kõigis olulistes osades kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja arvestades konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet tervikuna.

Tallinn, 29. märts 2010

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ivar Kliigemägi'.
Ivar Kliigemägi
Ernst & Young Baltic ASA handwritten signature in black ink, appearing to read 'Urmo Kallakas'.
Urmo Kallakas
Vandeaudiitor

Kahjumi katmise ettepanek

Juhataja teeb Arco Vara AS üldkoosolekule ettepaneku suunata 31.12.2009. aastal lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 324 412 tuhat krooni (20 734 tuhat eurot) eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisu.

Jaotamata kahjum seisuga 31.12.2009	-596 263 tuhat krooni (38 108 tuhat eurot)
Oma aktsiate tühistamine vastavalt lisale 29	-3 992 tuhat krooni (255 tuhat eurot)
Lisas 29 on toodud bilansipäeva järgsed sündmused, mille tagajärjel tekib jaotamata kasum	905 424 tuhat krooni (57 867 tuhat eurot)
Jaotamata kasumi seisuga 16.03.2010	305 169 tuhat krooni (19 504 tuhat eurot)



Lembit Tampere
juhataja

26. 03.

2010. a

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2009. aasta majandusaasta aruandele

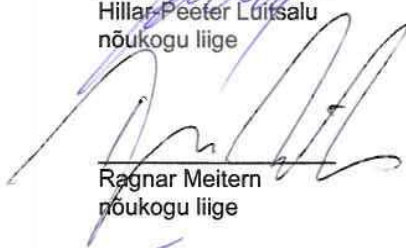
Käesolevaga kinnitame Arco Vara AS 2009. a konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.


Richard Tomingas
nõukogu esimees

19. aprill 2010. a


Hillar-Peeter Luutsalu
nõukogu liige

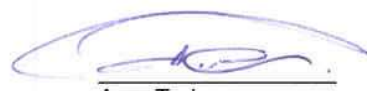
19. aprill 2010. a


Ragnar Meitern
nõukogu liige

19. aprill 2010. a


Kalev Tanner
nõukogu liige

19. aprill 2010. a


Aare Tark
nõukogu liige

19. aprill 2010. a


Lembit Tampere
juhataja

19. aprill 2010. a

Tegevusalade loetelu

		EEK		EUR	
EMTAK	Tegevusala	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes					
42000	Rajatiste ehitus	207 200	253 305	13 242	16 189
41000	Hoonete ehitus	33 730	98 507	2 156	6 296
68101	Enda kinnisvara ost ja müük	95 274	172 301	6 089	11 012
68321	Hoonete ja üürimajade haldus	47 957	43 101	3 065	2 755
68311	Kinnisvarabüroode tegevus	17 792	71 696	1 137	4 582
82991	Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	2 770	20 869	177	1 334
	Kokku	404 723	659 779	25 866	42 168

Aruande elektroonilised kinnitused

Arco Vara AS (registrikood: 10261718) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Marek Pontus	Sisestaja	29.09.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	7421937	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144630
Faks	+372 6144631
E-posti aadress	info@arcovara.ee
Veebilehe aadress	www.arcoreal.com.ua
Veebilehe aadress	www.arcoreal.lt
Veebilehe aadress	www.arcoreal.lv
Veebilehe aadress	www.arcorealestate.com
Veebilehe aadress	www.arcovara.ee