

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

ARCO VARA AS

| | |
|---------------------------------------|--|
| Majandusaasta algus: | 1. jaanuar 2006. a |
| Majandusaasta lõpp: | 31. detsember 2006. 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.lt www.arcoreal.bg www.arcoreal.com.ua www.arcoreal.ro |
| Põhitegevused: | Kinnisvaraarendus ja -investeeringud (EMTAK 701) Kinnisvaraga seotud teenused (EMTAK 702, 703) Ehitus (EMTAK 45) |
| Nõukogu: | Arti Arakas, Hillar-Peeter Luitsalu, Richard Tomingas |
| Juhatus: | Viljar Arakas, Sulev Luiga, Ivar Siimar, Veiko Pedosk, Ahto Altjõe |
| Audiitor: | Ernst & Young Baltic AS |

Sisukord

| | |
|---|----|
| Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne | 3 |
| Finantsnäitajad | 12 |
| Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne | 13 |
| Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele | 13 |
| Konsolideeritud kasumiaruanne | 14 |
| Konsolideeritud bilanss | 15 |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne | 16 |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne | 17 |
| Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele | 18 |
| 1 Üldine informatsioon | 18 |
| 2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldalused | 18 |
| 3 Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviis | 19 |
| 4 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest | 20 |
| 5 Segmendiaruandlus - ärisegment | 34 |
| 6 Segmendiaruandlus - geograafiline segment | 36 |
| 7 Muutused Arco Vara Kontserni struktuuris | 37 |
| 7.1 Konsolideerimise ulatus | 37 |
| 7.2 Kontserni osaluste muutused tütarettevõtetes | 39 |
| 7.3 Kontserni osaluste muutused ühisettevõtetes | 41 |
| 7.4 Äriühendused | 41 |
| Lisad kasumiaruandele | 44 |
| 8 Müüdnud toodangu kulu | 44 |
| 9 Muud äritegevusega seotud tulud ja kulud | 44 |
| 10 Finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud | 45 |
| 11 Tulumaksukulu | 46 |
| 12 Kasutusrent | 46 |
| 13 Puhaskasum aktsia kohta | 46 |
| Lisad bilansile | 47 |
| 14 Lühiajalised nõuded | 47 |
| 15 Ettemakstud kulud | 48 |
| 16 Varud | 48 |
| 17 Bioloogilised varad | 48 |
| 18 Pikaajalised nõuded | 49 |
| 19 Sidusettevõtted | 50 |
| 20 Pikaajalised investeeringud väärtapaberitesse | 50 |
| 21 Kinnisvarainvesteeringud | 50 |
| 22 Materiaalne põhivara | 51 |
| 23 Immateriaalne põhivara | 53 |
| 24 Laenukohustused | 55 |
| 25 Kapitalirendikohustused | 56 |
| 26 Lühiajalised võlad | 56 |
| 27 Ettemaksed | 57 |
| 28 Lühi- ja pikaajalised eraldised | 58 |
| 29 Pikaajalised võlad | 58 |
| 30 Panditud varad | 59 |
| 31 Aktsiakapital | 59 |
| 32 Tingimuslikud kohustused | 60 |
| 33 Sihtfinantseerimine | 61 |
| 34 Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine | 61 |
| Lisad rahavoogude aruandele | 65 |
| 35 Rahavood äritegevusest | 65 |
| 36 Rahavood investeerimistegevusest | 65 |
| 37 Raha ja raha ekvivalendid | 66 |
| Muu informatsioon | 66 |
| 38 Tehingud seotud osapooltega | 66 |
| 39 Bilansipäevajärgsed sündmused | 68 |
| 40 Arco Vara Kontserni struktuur | 70 |
| 41 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded, nagu need on nõutud Eesti Raamatupidamise Seaduses | 71 |
| Audiitori järeldusotsus | 74 |
| Kasumi jaotamise ettepanek | 75 |
| Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2006. aasta majandusaasta aruandele | 76 |

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

ARCO VARA LÜHIDALT

Missioon, visioon ja ühtsed väärtused

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

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

Arco Vara põhiväärtused:

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

Strateegia ja tegutsemispõhimõtted

Meie eesmärgiks on igal majandusaastal saavutada vähemalt 10%-line varade tootlus.

Arco Vara ning tema Kontserni kuuluvate ettevõtjate ("**Arco Kontsern**") tegevusvaldkond hõlmab mitmeid erinevaid kinnisvaraga seotud teenuseid ning tegevusi, mille võib jagada kolmeks äriiliiniks: **teenindusdivisjon**, **arendusdivisjon** ja **ehitusdivisjon**. 2006. aasta lõpu seisuga kuulus Arco Vara AS Kontserni 32 tütarettevõtet (2005: 31), 25 ühissettevõtet (2005: 11) ning üks sidusettevõte (2005: 0).

Teenindusdivisjoni põhitegevuseks on kinnisvara vahendamine ja hindamisteenused, kinnisvara haldamine ja kinnisvarafondide juhtimine. Teenindusdivisjonis teostatakse ka lühiajalisi (reeglina kuni 12-kuulisi) investeringuid elamukinnisvarasse ning väikesemahulist arendustegevust, mille eesmärk on edasimüük lõppkasutajale.

Arendusdivisjoni põhitegevuseks on terviklike elukeskkondade ning ärikinnisvara (büroohoonete ja kaubanduspindade) väljaarendamine. Seejuures on põhirõhk elukeskkondade projektidel, mis moodustavad ligikaudu 70 protsenti kõigist projektidest. Elukeskkondade arendamisel müüakse valminud objektid lõppostjatele, lõppeesmärgiks ei ole objektide hoidmine või kasutusse andmine investeringuna. Samuti ei ole Arco Kontserni strateegiliseks eesmärgiks hoida ärikinnisvaraks arendatud või arendatavaid projekte pikaajaliselt. Ka siin on reeglina lõppeesmärgiks leida valminud projektile ostja (näiteks kinnisvarafond), enamasti juba enne arenduse alustamist. Kontsern omab siiski käesoleval hetkel ärikinnisvara objekte, millelt teenitakse renditulu (nn rahavooge genereerivad projektid).

Ehitusdivisjoni põhitegevuseks on ehituspeatöövõtu teenuse pakkumine, omanikupoolse järelevalveteenuse pakkumine ning keskkonna-alaste ehitustööde teostus.



Arco Vara koduturgudeks on Balti riigid: Eesti, Läti ja Leedu. Arco Vara jaoks on koduturg riik, kus Arco Vara vahendusbüroo on tegutsenud vähemalt ühe aasta kasumis ja ettevõtte käibemahud on kasvamas ning kus firma on alustamas esimesi samme kinnisvara arendustegevuses. Lisaks aktiivsele tegutsemisele koduturul, alustati 2005. aastal äritegevust Ukrainas ning 2006. aastal Bulgaarias ja Rumeenias. Uutele turgudele sisenemine seisneb järgmise kolme etapi läbimises:

- **1. etapp** – vahendusbüroo alustamine (teenused: elamis- ja äripindade vahendus kohalikul turul, meeskonnas 3-5 inimest);
- **2. etapp** – vahendustegevuse edukas käivitamine (teenused: elamis- ja äripindade vahendus ning hindamine, meeskonnad ca 5 – 15 töötajat);
- **3. etapp** – arendustegevuse käivitamine.

ASUKOHARIIKIDE ÜLEVAADE

Arco Vara AS on 1992. aastal Eestis asutatud Baltimaade suurim kinnisvaraettevõte, mille esindused asuvad täna 25 linnas Eestis, Lätis, Leedus, Ukrainas, Bulgaarias ja Rumeenias.

Kontserni meeskonda kuulub ligi 480 inimest. Meie pikaajalised kogemused ning kõikehõlmav teenuste valik loob terviku, kus kõik kinnisvaraga seonduv on mugav ühes kohas korda ajada. Kanname väärtusi ning loome keskkondi, mis kestavad põlvest-põlve, suhtume austusega oma partnerisse ning töötame alati parima lahenduse pakkumiseks.

Arco Vara asukohariikide üldnäitajad 2006

| | Eesti | Läti | Leedu | Ukraina | Rumeenia | Bulgaaria |
|---------------------------------------|---------|--------|---------|---------|----------|-----------|
| Pindala (tuhandetes km ²) | 45 | 65 | 65,3 | 604 | 238 | 110 |
| Pealinn | Tallinn | Riia | Vilnius | Kiiev | Bukarest | Sofia |
| Elanikkond (tuhandetes) | 1 344 | 2 287 | 3 390 | 46 988 | 22 303 | 7 970 |
| Sh linnaelanikkond | 67% | 68% | 67% | 67% | 55% | 70% |
| Sh. elanikke pealinnas (tuhandetes) | 400 | 728 | 553,6 | 2 682 | 2 300 | 1 378 |
| Sh. elanikke pealinnas (%) | 29% | 32% | 16,3% | 6% | 10% | 17% |
| GDP (mln EUR) | 11 060 | 12 716 | 23 600 | 60 000 | 58 900 | 19 433 |
| GDP kasv (%) | 10,5 | 10,2 | 7,8 | 2,2 | 6,9 | 5,5 |
| Inflatsioonimäär (%) | 4,5 | 6,8 | 4,2 | 10,3 | 4,9 | 4,5 |
| Töötusmäär (%) | 5,4 | 6,2 | 3,7 | 3,1 | 5,2 | 8,7 |
| Keskmine palk (EUR kuus) | 579 | 435 | 478 | 255 | 250 | 180 |

Allikas: Leedu Statistikaamet, Leedu Rahandusministeerium, Läti Statistikaamet, Eesti Pank, Bulgaaria Statistikaamet, Rumeenia Statistikaamet, Rumeenia Rahvuslik Prognoosikomitee, EUROSTAT, Ukraina Statistikaamet.

KONTSERNI MAJANDUSTULEMUSTE KOKKUVÕTE

Arco Vara konsolideeritud müügitulu moodustas 2006. aastal **483 586** tuhat krooni (2005: 475 938 tuhat krooni). Muid äritulusid saadi üle kolme korra enam ehk **422 928** tuhat krooni (2005: 135 286 tuhat krooni). Paranesid nii 2006. aasta brutokasum **134 519** tuhat krooni (2005: 117 522 tuhat krooni), ärikasum **260 351** tuhat krooni (2005: 153 532 tuhat krooni) kui ka puhaskasum **217 349** tuhat krooni (2005: 116 443 tuhat krooni). Tulumaksukulu ning vähemusosaluse mahaarvamise järgselt kujunes 2006. aasta Emaettevõtte omanikele kuuluvaks konsolideeritud puhaskasumiks **207 945** tuhat krooni (2005: 101 231 tuhat krooni), mis tähendas käiberentaablust üle **42 %** (2005: üle 20%) ning keskmiste koguarvade tootlust üle **11%** (2005: üle 8%).

Äriliinide panused Kontserni finantsnäitajate kujunemisesse olid alljärgnevad (tuhandetes kroonides):

| 2006 | Teenindus | Arendus | Ehitus | Elimineerimised | Jagamatud kulud ja varad | Kokku |
|-----------------------|----------------|------------------|----------------|-----------------|--------------------------|------------------|
| Tulu kokku | 119 438 | 626 613 | 359 345 | -198 882 | 0 | 906 514 |
| Ärikasum kokku | 8 624 | 278 185 | 960 | 1 408 | -28 825 | 260 351 |
| Varad kokku | 31 900 | 2 054 015 | 92 240 | -20 665 | 99 881 | 2 257 371 |
| 2005 | Teenindus | Arendus | Ehitus | Elimineerimised | Jagamatud kulud ja varad | Kokku |
| Tulu kokku | 79 607 | 369 336 | 233 493 | -71 212 | 0 | 611 224 |
| Ärikasum kokku | 13 230 | 147 697 | 3 366 | 4 820 | -15 581 | 153 532 |
| Varad kokku | 31 923 | 1214569 | 80540 | -67 437 | 202 307 | 1 461 902 |

Kontserni juhtkond hindab Arco Vara **arendusdivisjoni** tulemusi heaks. Oli seatud mitme mastaapse objekti detailplaneeringute algatamine ja läbiviimine, mis andis kinnitust investeerimisportfellis olevate projektide õnnestumisele. Aasta jooksul võeti vastu rida otsuseid vähemväärtuslikest projektidest loobumiseks ning keskenduti elamuehitusele. Tulenevalt äriaktiivsuse tempo langusest koduturul seati eesmärgiks leida uusi turge, millise eesmärgi saavutamiseks tehti aruandeaastal rida uuringuid, koostati tegevuskava ning alustati tööd sihtriikides. Aruandeaasta jooksul saavutati planeeritud investeerimisvarade mahu kasv ning eelmiste areandeaastaga võrreldes kõrgem varade tootlus.

Ehitusdivisjoni müügitulu moodustas 2006. aastal 357 883 tuhat krooni, mis oli 54 % suurem kui 2005. aastal (232 912 tuhat krooni). Ärikasumiks kujunes 960 tuhat krooni (2005: 3 366 tuhat krooni).

Teenindusdivisjoni müügitulu ja muud äritulud oli 2006. aastal 119 438 tuhat krooni, mis oli 50% võrra suurem kui 2005. aastal. Ärikasumiks kujunes 8 624 tuhat krooni (2005: 13 230 tuhat krooni). Peamised käibe mahu kasvud on Eesti ja Läti kinnisvarabüroode kanda. Suurima käibe kasvuga 934 tuhandelt kroonilt 5 313 tuhande kroonini (469%) ettevõtte oli Ukraina ettevõtte.

Kontserni põhitegevuse tulemused geograafiliselt

tuhandetes kroonides

| 2006 | Eesti | Läti | Leedu | Ukraina | Bulgaaria | Rootsi | Elimineerimised | Jagamatud varad | Kokku |
|------------------------|------------------|----------------|--------------|--------------|------------|----------|-----------------|-----------------|------------------|
| Müügitulu kokku | 439 653 | 33 697 | 5 977 | 5 313 | 266 | 0 | -1 320 | 0 | 483 586 |
| Varad kokku | 1 985 251 | 171 048 | 862 | 7 500 | 415 | 0 | -1 671 | 93 966 | 2 257 371 |
| 2005 | Eesti | Läti | Leedu | Ukraina | Bulgaaria | Rootsi | Elimineerimised | Jagamatud varad | Kokku |
| Müügitulu kokku | 451 904 | 13 069 | 2 737 | 934 | 0 | 8 768 | -1 474 | 0 | 475 938 |
| Varad kokku | 1 234 114 | 51 378 | 360 | 529 | 0 | 0 | -26 786 | 202 307 | 1 461 902 |

TEGEVUSVALDKONNAD

Arco Vara kontserni juhtimine

Arco Vara Kontserni juhatus koostas 2006. aastal Arco Vara Kontserni arengustrateegia aastateks 2007 – 2009. Kokku lepiti plaanitavad käibe ja kasumi numbrite dünaamika kolme divisjoni tasandil ning finantseesmärkide saavutamist toetavad tegevusprioriteedid. Kontserni paremaks juhtimiseks otsustas Arco Vara juhatus Eestis kasutusele võtta maailmas tunnustatud *Balance Scorecard*'i ehk tasakaalustatud juhtimismöödikute süsteemi. Süsteemi väljatöötamisel kasutati KPMG äristrateegia nõustajate abi ning fikseeriti kõigi kolme divisjoni ja lisaks Kontserni ülesed kriitilised edutegurid neljas kategoorias:

- finantsid
- kliendid ja turundus
- protsessid
- personal

2006. aasta lõpus fikseeriti kriitiliste edutegurite baasnäitajaid ning alates 2007. aastalt mõõdetakse kriitilisi edutegurid kvartaalselt.

Arco Vara Kontsern laienes 2006. aastal kahele uuele turule – Bulgaariasse ja Rumeeniasse. Nimetatud sammu astumisega tegutseb Arco Vara kuues riigis. Seega on üheks Arco Vara Kontserni juhtimise prioriteediks jätkusuutliku ning kasumliku kasvu tagamiseks pädeva ja professionaalse *back-office* mehitamine ning igakülgse juhtimisteenuse pakkumine Arco Vara Kontserni äriiliinidele. Arco Vara AS pakub Kontserni siseselt järgmiseid teenuseid – raamatupidamine ning juhtimisarvestus, turunduse ja meediasuhtluse juhtimine, juriidiline nõustamine, personaliküsimuste lahendamine, IT arendused, administratsiooni juhtimine ja sekretäride koolitus.

Arendusdivisjon

Arendusdivisjoni märkimisväärsamad saavutused 2006. aastal:

- algatati detailplaneering endisel Tivoli alal asuva elamurajooni väljaehituseks Tallinnas, Narva mnt. 67;
- lõpetati edukalt Merivälja elamurajooni I etapi väikeelamuehituse projekt;
- alustati Tallinnas, Maarjamäel ridaelamute II etapi ehitust ning realisatsiooni;
- algatati Merivälja II etapi maadevahetuse protsess;
- kehtestati Ahtri 3 detailplaneering ning moodustati ühissettevõtte Rotermann Eesti OÜ-ga;
- lõpetati ärimajade ehitus Tallinnas, Keemia ja Liimi tänaval;
- alustati Kolde elamurajooni ehitust;
- sõlmiti valmiva Narva Kerease kaubanduskeskuse võõrandamise eelleping;
- anti ekspluatatsiooni kaubanduskeskuse esimene järk Kuressaares, Tallinna mnt. 75/77;
- võõrandati äriotstarbeline kinnistu, Tallinnas, Betooni 8B;
- sõlmiti eelleping Tallinnas Suur-Sõjamäe äriotstarbelise kinnistu võõrandamiseks;
- jätkati Bisumuiza elurajooni I etapi ehitust Lätis;
- realiseeriti maaüksus Lätis Ulmana gatve'l õigusega läbi viia arendustegevus äripindade väljaehitamiseks;
- jätkati Mazais Baltezers'i elurajooni detailplaneeringut Lätis, alustati V etapi võrkude projekteerimist ning eelmüüki;

- soetati õigused Kippsala rajoonis Riias ärikeskuse väljaehitamiseks;
- jõuti võitjana Plavnieki rajoonis asuva PPP projekti lõppläbirääkimiste vooru;
- algatati ühisprojekt Dreilini elamurajooni väljaehitamiseks;
- sõlmiti Kiievis asuva kortermaja arendusprojekti müügi eelleping.

Arendusdivisjoni märkimisväärsamad projektid 31.12.2006 seisuga

| Arendusprojekt | Riik | Linn | Projekti liik | Proгноositud ehitusperiood |
|-----------------|-------|---------|-------------------------|----------------------------|
| Bišumuiža 2 | Läti | Riia | Elamuarendus / korterid | 2007-2014 |
| Ahtri tn 3 | Eesti | Tallinn | Äri- ja kaubanduspinnad | 2008-2011 |
| Tivoli | Eesti | Tallinn | Elamuarendus / korterid | 2008-2011 |
| Kippsala | Läti | Riia | Äripinnad ja korterid | 2008-2011 |
| TOP | Eesti | Tallinn | Elamuarendus / korterid | 2008-2011 |
| Kolde | Eesti | Tallinn | Elamuarendus / korterid | 2006-2009 |
| Paldiski mnt 80 | Eesti | Tallinn | Äri- ja kaubanduspinnad | 2008-2011 |
| Bišumuiža 1 | Läti | Riia | Elamuarendus / korterid | 2006-2009 |
| Ilmarine | Eesti | Tallinn | Äri- ja kaubanduspinnad | 2008-2011 |
| Laeva 2 | Eesti | Tallinn | Äripinnad | 2008-2009 |
| Tooma 1 | Eesti | Saue | Elamuarendus / krundid | 2007 |
| Kerese | Eesti | Narva | Äri- ja kaubanduspinnad | 2006-2007 |
| Baltezers-5 | Läti | Riia | Elamuarendus / krundid | 2008-2009 |
| Pärtli | Eesti | Saue | Elamuarendus / krundid | 2007 |
| Vahi | Eesti | Tallinn | Elamuarendus / krundid | 2007 |

| Rahavooprosjekt | Riik | Linn | Projektiliik | Õiglane väärtus seisuga 31.12.2006 (tuhandetes kroonides) |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|--|
| TOP (rent) | Eesti | Tallinn | Äripinnad | 116 400 |
| Melon | Eesti | Tallinn | Äri- ja kaubanduspinnad | 75 000 |
| Kerberon | Eesti | Tallinn | Äripinnad ja tööstus | 72 400 |
| Pärnu turg | Eesti | Pärnu | Kaubanduspinnad | 30 012 |
| Tallinna tn 77/79 | Eesti | Kuressaare | Äri- ja kaubanduspinnad | 29 900 |
| Rüütli | Eesti | Tallinn | Äri- ja kaubanduspinnad | 18 497 |
| Mustamäe tee 5c | Eesti | Tallinn | Äripinnad | 15 000 |
| Enerpoint | Eesti | Kuressaare | Tööstus | 12 740 |
| Raekoja | Eesti | Kuressaare | Äri- ja kaubanduspinnad | 10 700 |
| Kotzebue | Eesti | Tallinn | Äri- ja kaubanduspinnad | 1 616 |

Arendusdivisjonis töötab 2006. aasta lõpu seisuga 40 inimest.

Ehitusdivisjon

Täna sek kuulub ehitusdivisjoni kaks ettevõtet Eestis: Arco Ehitus OÜ ja Tallinna Linnaehituse AS ning 2007. aasta alguses soetatud Arco Construction SIA Lätis. Divisjonis töötab 2006. aasta lõpu seisuga kokku 90 inimest.

Ehitusdivisjon tegeleb nii ehituse peatöövõtu, keskkonnaehituse kui ka ehitusjärelvalvega.

Ehitusdivisjoni mastaapsemad projektid 2006. aastal olid:

| Projekt | Riik | Asukoht | Tüüp | Koguinvesteering (tuhandetes kroonides) | Ehitusperiood |
|----------------------------|-------|---------------|-----------------------------------|---|---------------|
| Kerese Keskus | Eesti | Narva | Kaubandus ja ärihoone | 70 600 | 2006-2007 |
| Helme tn. 11A ja 11B | Eesti | Tallinn | Kortermaja | 65 800 | 2006-2007 |
| Helme tn. 13A ja 13B | Eesti | Tallinn | Kortermaja | 62 000 | 2006-2007 |
| Tehvandi spordikeskus | Eesti | Otepää | Staadioni ja tribüünide ehitus | 22 800 | 2006 |
| Sagadi mõis | Eesti | Lääne-Virumaa | Renoveerimine | 20 900 | 2006 |
| Nasva Salme kanalisatsioon | Eesti | Saaremaa | Trassi ehitus | 12 000 | 2006 |
| Hirvepargi elamurajoon | Eesti | Pärnu | Teede ja trasside ehitus | 10 000 | 2006 |
| Urmetu kalakasvatus | Eesti | Saaremaa | Puhastusseadmete ehitus | 9 500 | 2006 |
| Viru vangla | Eesti | Jõhvi | Järelvalve | 9 200 | 2005-2008 |
| Kuressaare trassid | Eesti | Saaremaa | Trasside ehitus | 5 000 | 2006 |
| Kuressaare jahisadam | Eesti | Saaremaa | Ehitustööd | 5 000 | 2006 |
| Vabaduse Väljak 7 | Eesti | Tallinn | Järelvalve | 400 | 2006 |

2006. aastal otsustati Arco Ehitus OÜ (endine ärinimi Deena Ehituse OÜ) ning Veemaailm Inc OÜ ühendada üheks ettevõtteks Arco Ehitus OÜ.

Tallinna Linnaehituse AS lõpetas ehitustegevuse ja keskendus omaniku järelvalveteenuse osutamisele.

2007. aasta jaanuaris soetati tütarettevõtte Arco Construction SIA Lätis, millest Arco Ehitus OÜ-le kuulub enamusosalus 55%.

Teenindusdivisjon

Arco Vara teenindusdivisjoni põhiteenuseks on kinnisvara vahendus ja hindamisteenused, lisaks kinnisvara haldamine ja kinnisvarafondide juhtimine. Teenindusdivisjon on seisuga 31.12.2006 laienenud 6 riiki, milleks on Eesti, Läti, Leedu, Ukraina, Bulgaaria ja Rumeenia. Teenindusdivisjonis töötab aasta lõpu seisuga 332 töötajat ehk 69 % Arco Vara grupis töötavatest inimestest. 2006. aasta lõpu seisuga on teenindusdivisjoni ettevõtetel kontorid 23 linnas üle kuue riigi: 10 kontorit Eestis, 8 Lätis, 2 Leedus ja Ukrainas, Bulgaarias ja Rumeenias üks kontor.

Teenindusdivisjoni arengus oli 2006. aasta murranguline. Ühes küljest oli eesmärgiks kiire laienemine, liikudes vahendustegevusega Bulgaariasse ja Rumeeniasse. Teisest küljest oli oluline ettevõtete kiire kasvu faasis tagada laienemise kvaliteet nii riikide siseselt kui divisjoni üleselt. 2006. aasta eesmärgiks oli kasvada kõikides senistes tegevusriikides käibe osas kaks korda, suurendades töötajate arvu ning laiendades kontorivõrku. Töötajate värbamisel peame oluliseks rõhutada Arco Vara põhiväärtusi: partnerlus, hoolivus, professionaalsus, vastutustunne ja ausus.

Aruandeaastal valitses teenindusdivisjoni ühisetevõtte Arco Varavalitsemise AS kahte kinnisvarasse investeerivat fondi: Arco Balti Kinnisvarafond AS (edaspidi ABKF) ja Explorer Property Fund - Baltic States (edaspidi EPF). Mõlemad valitsevad fondid tegutsevad Balti riikides ning investeerivad rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse. EPF soetas ja kattis eellepingutega 2006. aastal kokku kaheksa objekti maksumusega ligi 1,4 miljardit krooni. Fondi portfelli hõlmab kokku 10 objekti ja ulatub 1,7 miljardi kroonini. ABKF portfelli hõlmas samuti kümme objekt kogusummas 287 miljonit krooni, millest viis soetati 2006. aastal.

Olulisemad vahendatavad projektid 2006. aasta olid:

| Projekt | Riik | Asukoht | Tüüp | Arendaja | Müügimaht | Arendusperiood |
|-------------------------|-------|----------|----------------------------|------------------------|--------------|----------------|
| Kodu Pirital | Eesti | Tallinn | Kortermaja | TTP AS | 600 korterit | 2004 - 2008 |
| Kodukolde | Eesti | Tallinn | Kortermaja | Kolde AS | 372 korterit | 2005 - 2008 |
| Bišumuiža 1 Jüripere | Läti | Riia | Elamuarendus / korterid | Arco Development AS | 238 korterit | 2005 - 2008 |
| | Eesti | Harjumaa | Kortermaja | Jüri Arenduse OÜ | 188 korterit | 2004 - 2007 |
| Marsili 2 | Läti | Riia | Elamuarendus / krundid | Arco Development AS | 53 krunti | 2006 - 2008 |

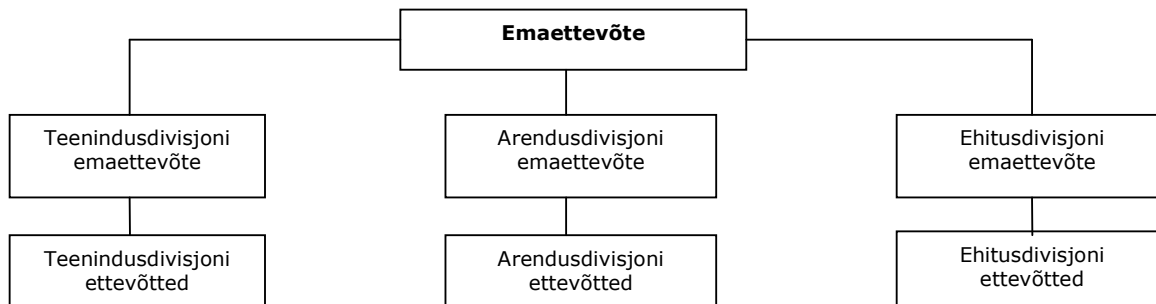
Olulised sisemised arengueesmärgid olid ühtsete põhimõtete ja süsteemide (sh Navision, AVIS, MIS) juurutamine divisjoni üleselt:

- juurutasime MIS (Management information System) ehk teenindusdivisjoni ülese juhtimisinfo haldamise süsteemi;
- raamatupidamise infosüsteemi Navision juurutamine teenindusdivisjoni tegevusriikides;
- Arco Vara kinnisvaraobjektide ja klientide haldamise süsteemi AVIS tegevusriikidesse laienemise ettevalmistamine;
- teeninduskvaliteedi hindamine ja parandamine.

ÄRIPROTSESSID JA TUGITEENUSED

Kontserni üldjuhtimine ja restruktureerimine

2006. aastal alustati ettevõtete koondamist divisjonide kaupa ühtse juriidilise juhtimise alla. Ümberstruktureerimise tulemust illustreerib alljärgnev joonis:



2007. aasta alguses osteti Arco Vara Kontserni emaettevõtte aktsionäride ringist ülejäänud aktsionäride poolt välja Hansapank.

2006. aastal emaettevõtte juhatuse liikmetele makstud tasud kokku (koos kaasnevate maksudega) moodustasid 8 172 tuhat krooni (2005. aastal 3 058 tuhat krooni).

Kontserni kliendisuhted, turundus ja kommunikatsioon

2007.aasta alguses EMOR poolt läbiviidud Kinnisvarafirmade tuntuse uuringus pälvis Arco Vara kõige tuntuma ettevõtte tiitli, seega võib 2006. aastal teostatud turundustegevusi lugeda igati kordaläinuks. Arco Vara grupis tervikuna oli 2006. aasta turundustegevuse peamisteks märksõnadeks kliendihalduse arendamine ning juurutamine, uute riikide lisandumisega kaasnev kommunikatsiooni ühtsetele alustele viimine (Arco Vara stiiliraamat, töötajate manuaalid), partnersuhtlus ja vastav ristturundus ning sisekommunikatsiooni arendamine.

Personal

Arco Vara Kontserni töötajate arv ulatus 2006. aasta lõpuks 478 inimeseni (2005. a. 280 inimeseni) ning neile maksti töötasu koos kaasnevate maksudega 89 390 tuhat krooni (53 951 tuhat krooni). Töötajate jagunemine regiooniti ning tegevusvaldkonniti oli 31.12.2006 seisuga alljärgnev:

| 2006 | Eesti | Läti | Leedu | Ukraina | Bulgaaria | Rumeenia | KOKKU |
|---------------------|--------------|-------------|--------------|----------------|------------------|-----------------|--------------|
| Teenindus | 128 | 108 | 34 | 31 | 16 | 7 | 324 |
| Arendus | 30 | 8 | 2 | 0 | 0 | 0 | 40 |
| Ehitus | 90 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 90 |
| Üldjuhtimine | 24 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 |
| KOKKU | 272 | 116 | 36 | 31 | 16 | 7 | 478 |

| | Eesti | Läti | Leedu | Ukraina | Bulgaaria | Rumeenia | KOKKU |
|--------------|--------------|-------------|--------------|----------------|------------------|-----------------|--------------|
| 2005 | | | | | | | |
| Teenindus | 93 | 71 | 13 | 16 | 0 | 0 | 193 |
| Arendus | 14 | 6 | 1 | 1 | 0 | 0 | 22 |
| Ehitus | 47 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 47 |
| Üldjuhtimine | 22 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 22 |
| KOKKU | 176 | 77 | 14 | 17 | 0 | 0 | 284 |

FINANTSEERIMINE

Toimunud võlakirjaemissioone iseloomustavad alljärgnevad näitajad (tuhandetes kroonides):

| Avamiskuupäev | Tähtaeg | Summa nimiväärtuses | Intress (%) | Refinant- seerimiseks | Täiendav summa |
|--|----------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------------|
| 2005 | | | | | |
| 14.04.2005 | 14.04.2006 | 63 000 | 4,75 | 0 | 63 000 |
| 22.06.2005 | 22.06.2006 | 92 300 | 4,28 | 31 500 | 60 800 |
| 14.07.2005 | 1.12.2006 | 45 000 | 4,20 | 0 | 45 000 |
| 1.12.2005 | 1.12.2008 | 85 000 | 4,60 | 85 000 | 0 |
| KOKKU 2005. aastal: | | 285 300 | | 116 500 | 168 800 |
| 2006 | | | | | |
| 22.06.2006 | 22.01.2007 | 87 400 | 5,25 | 87 400 | 0 |
| 22.06.2006 | 1.12.2008 | 9 560 | 5,87 | 9 560 | 0 |
| KOKKU 2006. aastal: | | 96 960 | | 96 960 | 0 |
| 2007 | | | | | |
| 22.01.2007 | 21.01.2011 | 27 929 | 6,46 | 27 929 | 0 |
| 22.01.2007 | 21.09.2007 | 60 450 | 7,89 | 60 450 | 0 |
| KOKKU 2007. aastal seisuga 31.03.2007: | | 88 379 | | 88 379 | 0 |

Võõrkapitali investeeringute kaasamise kokkuvõttena 2006. aastal võib esile tuua kolme asjaolu:

- emissioonidega uut raha ei kaasatud, emissioonid toimusid peamiselt varasemate võlakirjaemissioonide refinantseerimiseks;
- investorid eelistasid turul intressimäärade kasvu tingimustes lühiajalisi väärtpabereid pikaajalistele;
- esmakordselt emiteeriti 5-aastase tähtajaga kupongvõlakirju.

2007. AASTA ARENGUD

2007. aasta eesmärgiks **arendusdivisjonis** on suurendada müügikäivet ning kujundada investeerimisprojektide portfelli, et tagada järgnevate aastate stabiilne kasv.

Ehitusdivisjoni 2007.a. eesmärgiks on suurendada ehitusmahtu 30 % võrra.

Tulenevalt seatud eesmärkidest on vajadus suurendada projektijuhtide, objektijuhtide ja oskustöölise arvu, tõsta personali kompetentsi läbi koolituste. Kavas on suurendada oma oskustööjõuga teostatavate tööde mahtu. Plaanis on moodustada sisesanitaartehniliste tööde osakond. Seoses arendusprojektide olulise mahu kasvuga Lätis, soetas Arco Ehitus OÜ 2007.a. jaanuaris enamusosaluse Arco Construction SIA-s, minnes sellega esmakordselt välisturule.

Teenindusdivisjoni eesmärgiks on klientidele läbi laiema ristmüügi kanali pakkuda senisest oluliselt suuremaid võimalusi kinnisvara omandamiseks. Teenindusdivisjon on 2007. aastaks püstitanud järgmised tegevuseesmärgid :

- tõsta teenindusdivisjoni ettevõtete koondkäivet;
- viia Teenindusdivisjoni kontorite arv 23. kontorilt 30-le;
- tõsta töötajate arv 332-lt töötajalt 470-e töötajani;
- Tõsta Arco Varavalitsemise juhitavad fondid 2007. aastal Kontserni koduturgudel suurimaks kinnisvarafondide valitsejaks.

Finantsnäitajad

tuhandetes kroonides (välja arvatud aktsia näitajad ja suhtarvud)


| | 2006 | 2005 | 2004 |
|--|-------------------|------------|-----------|
| Aasta kohta | | | |
| Müügitulu | 483 586 | 475 938 | 349 941 |
| Brutokasum | 134 519 | 117 522 | 109 240 |
| Ärikasum | 260 351 | 153 532 | 129 593 |
| Kasum enne tulumaksu | 226 912 | 120 559 | 108 737 |
| Aruandeaasta puhaskasum | 217 349 | 116 443 | 106 635 |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum | 207 945 | 101 231 | 100 055 |
| Rahavood äritegevusest | -117 460 | 55 750 | 90 945 |
| Rahavood investeerimistegevusest | -341 918 | -299 332 | -104 512 |
| Rahavood finantseerimistegevusest | 374 876 | 364 520 | 18 561 |
| RAHAVOOD KOKKU | -84 502 | 120 938 | 4 994 |
| Aastalõpu seis | | | |
| VARAD KOKKU | 2 257 371 | 1 461 902 | 1 008 531 |
| Käibevara | 603 230 | 402 843 | 226 402 |
| Põhivara | 1 654 141 | 1 059 059 | 782 129 |
| KOHUSTUSED KOKKU | 1 515 490 | 881 157 | 655 414 |
| Lühiajalised kohustused | 1 014 223 | 476 598 | 294 551 |
| Pikaajalised kohustused | 501 267 | 404 559 | 360 863 |
| OMAKAPITAL KOKKU | 741 881 | 580 745 | 353 117 |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital | 724 917 | 529 318 | 281 283 |
| Vähemusosalus | 16 964 | 51 427 | 71 834 |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused) | 0,6 | 0,8 | 0,8 |
| Omakapital varadest (vähemusosalust sisaldav omakapital / varad kokku) | 0,3 | 0,4 | 0,4 |
| Omakapital laenukohustustest (vähemusosalust sisaldav omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)) | 0,6 | 0,8 | 0,6 |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital varadest (vähemusosaluseta omakapital / varad kokku) | 0,3 | 0,4 | 0,3 |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital laenukohustustest (vähemusosaluseta omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)) | 0,6 | 0,7 | 0,5 |
| Tulukuse näitajad | | | |
| Puhaskasumi marginaal (emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / müügitulu) | 0,4 | 0,2 | 0,3 |
| Ärikasumi marginaal (ärikasum / müügitulu) | 0,5 | 0,3 | 0,4 |
| Brutokasumi marginaal (brutokasum / müügitulu) | 0,3 | 0,2 | 0,3 |
| Varade tootlus (ROA) (emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / aasta keskmised koguvamad) | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad) | 0,5 | 0,5 | 0,5 |
| Omakapitali tootlus (ROE 1) (kasum enne vähemusosalust / aasta keskmine vähemusosalust sisaldav omakapital) | 0,3 | 0,3 | 0,4 |
| Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus (ROE 2) (emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / aasta keskmine vähemusosaluseta omakapital) | 0,3 | 0,3 | 0,4 |
| Kulu-tulu suhe (ärikulud firmaväärtuse mõjuta / äritulud firmaväärtuse mõjuta) | 0,7 | 0,7 | 0,7 |
| Kulude ja keskmiste varade suhe (ärikulud firmaväärtuse mõjuta / aasta keskmised koguvamad firmaväärtuseta) | 0,4 | 0,4 | 0,3 |
| Aktsia näitajad | | | |
| Aktsiate arv, aasta lõpu seisuga | 30 453 037 | 30 453 037 | 8 400 |
| Aktsia nimiväärtus | 10 | 10 | 500 |
| Aktsia substantsväärtus (aktsiate arv / vähemusosaluseta omakapital aasta lõpus) | 0,04 | 0,06 | 0,00003 |
| Tulu aktsia kohta (EPS) (emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / aasta keskmine aktsiate arv) | 6,83 | 3,68 | 3,67 |
| Väljamakstud dividendid / puhaskasum | 0,064 | 0,089 | 0 |
| Väljamakstud dividende aktsia kohta | 0,44 | 0,33 | 0 |

Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne


Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 13 kuni 13 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, 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.




Viljar Arakas
Juhatuse esimees



Sulev Luiga
Juhatuse liige



Veiko Pedosk
Juhatuse liige



Ivar Siimar
Juhatuse liige



Ahto Altjõe
Juhatuse liige

31 märts 2007. a

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes kroonides

| | Lisad | 2006 | 2005 |
|--|--------------|-----------------|-------------|
| Müügitulu teenuste müügist | | 324 656 | 300 439 |
| Müügitulu kaupade müügist | | 158 930 | 175 499 |
| Müügitulu kokku | 5,6 | 483 586 | 475 938 |
| Müüdnud toodangu kulu | 8 | -349 067 | -358 416 |
| Brutokasum | | 134 519 | 117 522 |
| Muud äritulud | 9 | 422 928 | 135 286 |
| Turustuskulud | 9 | -18 595 | -12 259 |
| Üldhalduskulud | 9 | -115 713 | -73 766 |
| Muud ärikulud | 9 | -162 788 | -13 251 |
| Ärikasum | | 260 351 | 153 532 |
| Finants- ja investeerimistegevuse tulud | 10 | 16 215 | 13 065 |
| Finants- ja investeerimistegevuse kulud | 10 | -49 654 | -46 038 |
| Kasum enne tulumaksu | | 226 912 | 120 559 |
| Tulumaksukulu | 11 | -9 563 | -4 116 |
| Aruandeaasta puhaskasum | | 217 349 | 116 443 |
| sealhulgas: | | | |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum | | 207 945 | 101 231 |
| Vähemusosalusele kuuluv kasum | | 9 404 | 15 212 |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum aktsia kohta (kroonides) | 13 | | |
| - tava | | 6,83 | 3,68 |
| - lahustatud | | 6,83 | 3,68 |

Konsolideeritud bilanss

tuhandetes kroonides

| | Lisad | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|---|-------|------------------|------------------|
| VARAD | | | |
| Käibevara | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | 37 | 58 345 | 143 985 |
| Lühiajalised nõuded | 14 | 102 498 | 96 370 |
| Ettemakstud kulud | 15 | 4 429 | 2 594 |
| Varud | 16 | 431 817 | 153 874 |
| Bioloogilised varad | 17 | 6 141 | 6 020 |
| Käibevara kokku | | 603 230 | 402 843 |
| Põhivara | | | |
| Pikaajalised nõuded | 18 | 10 673 | 16 967 |
| Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse | 20 | 65 769 | 3 003 |
| Kinnisvarainvesteeringud | 21 | 1 479 281 | 851 104 |
| Materiaalne põhivara | 22 | 81 713 | 174 401 |
| Immateriaalne põhivara | 23 | 16 705 | 13 584 |
| Põhivara kokku | | 1 654 141 | 1 059 059 |
| VARAD KOKKU | | 2 257 371 | 1 461 902 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL | | | |
| Lühiajalised kohustused | | | |
| Lühiajalised laenukohustused | 24 | 699 568 | 316 853 |
| Lühiajalised võlad | 26 | 249 275 | 117 742 |
| Ettemaksed | 27 | 63 427 | 41 361 |
| Eraldised | 28 | 1 953 | 642 |
| Lühiajalised kohustused kokku | | 1 014 223 | 476 598 |
| Pikaajalised kohustused | | | |
| Pikaajalised laenukohustused | 24 | 457 258 | 392 346 |
| Pikaajalised võlad | 29 | 41 561 | 11 113 |
| Edasilükkunud tulumaksukohustus | 11 | 1 353 | 0 |
| Pikaajalised eraldised | 28 | 1 095 | 1 100 |
| Pikaajalised kohustused kokku | | 501 267 | 404 559 |
| Kohustused kokku | | 1 515 490 | 881 157 |
| Omakapital | | | |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital | | | |
| Aktsiakapital | 31 | 304 530 | 304 530 |
| Ülekurss | 31 | 123 083 | 123 083 |
| Kohustuslik reservkapital | | 5 486 | 420 |
| Muud reservid | | -184 | 474 |
| Jaotamata kasum | 32 | 292 002 | 100 811 |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku | | 724 917 | 529 318 |
| Vähemusosalus | | 16 964 | 51 427 |
| Omakapital kokku | | 741 881 | 580 745 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU | | 2 257 371 | 1 461 902 |

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes kroonides

| | Lisad | 2006 | 2005 |
|---|-----------|-----------------|----------|
| Rahavood äritegevusest | | | |
| Ärikasum | | 260 351 | 153 532 |
| Ärikasumi korrigeerimised, s.h | | -333 738 | -107 453 |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon (lisa 8 ja lisa 9) | | 921 | 9 771 |
| Materiaalse põhivara väärtuse langus (lisa 9) | | 72 823 | 0 |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum / kahjum (lisa 9) | | -6 346 | -661 |
| Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum / kahjum (lisa 9) | | -25 224 | -12 353 |
| Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus (lisa 9) | | -375 912 | -104 227 |
| Muud korrigeerimised | | 0 | 17 |
| Äritegevusega seotud nõuete ja varude muutus | | -208 908 | -16 344 |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | | 164 835 | 26 015 |
| Rahavood äritegevusest kokku | 35 | -117 460 | 55 750 |
| Rahavood investeerimistegevusest | | | |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus | | -294 375 | -138 894 |
| Materiaalse põhivara müük | | 11 944 | 472 |
| Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogiliste varade soetus | | -17 616 | -318 187 |
| Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogiliste varade müük | | 57 087 | 144 113 |
| Tütar- ja ühisettevõtete soetus (miinus soetatud raha) | | -91 251 | -21 713 |
| Tütar- ja ühisettevõtete müük | | 0 | -5 187 |
| Muude investeeringute soetus | | 0 | -516 |
| Muude investeeringute müük | | 0 | 5 965 |
| Antud laenud | | -22 338 | -15 293 |
| Antud laenude ja kapitalirendi nõuete tagasimaksed | | 12 690 | 45 362 |
| Saadud intressid | | 1 941 | 4 546 |
| Rahavood investeerimistegevusest kokku | 36 | -341 918 | -299 332 |
| Rahavood finantseerimistegevusest | | | |
| Saadud laenud | | 723 267 | 719 842 |
| Laenude ja kapitalirendi kohustuste tagasimaksed | | -292 312 | -466 883 |
| Arvelduskrediidi muutus | | 10 116 | -8 791 |
| Makstud intressid | | -45 412 | -24 243 |
| Aktsiate emiteerimine ¹ | | -1 223 | 157 026 |
| Makstud dividendid | | -13 263 | -9 720 |
| Makstud dividendide tulumaks | | -6 297 | -2 711 |
| Rahavood finantseerimistegevusest kokku | | 374 876 | 364 520 |
| RAHAVOOD KOKKU | | -84 502 | 120 938 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | | 143 985 | 23 344 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | | -84 502 | 120 938 |
| Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele | | -1 138 | -297 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | 37 | 58 345 | 143 985 |

¹ Negatiivne rahavoog aktsiate emiteerimisest 2006. aastal on seotud 2005. aasta aktsiate emiteerimise tehingukuludega, mis tasuti 2006. aastal.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes kroonides

| | Aktiakapital | Ülekurs | Kohustuslik reserv- kapital | Muud reservid | Jaotamata kasum | Kokku | Vähemus- osalus | Omakapi- tal kokku |
|---|----------------|----------------|-----------------------------------|------------------|--------------------|----------------|--------------------|-----------------------|
| Saldo 31.12.2004 | 4 200 | 8 841 | 420 | 5 702 | 262 120 | 281 283 | 71 834 | 353 117 |
| Fondiemissioon | 268 355 | -8 841 | 0 | -5 186 | -254 328 | 0 | 0 | 0 |
| Emiteeritud aktiakapital | 31 975 | 123 083 | 0 | 0 | 0 | 155 058 | 0 | 155 058 |
| Dividendide jaotamine ¹ | 0 | 0 | 0 | 0 | -7 792 | -7 792 | 0 | -7 792 |
| Tütarettevõtte dividendid | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -823 | -823 |
| Jaotamata kasumi korrigeerimine | 0 | 0 | 0 | 0 | -420 | -420 | 0 | -420 |
| Realiseerimata kursivahe muutus | 0 | 0 | 0 | -42 | 0 | -42 | | -42 |
| Vähemusaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõtetes (lisa 7.2) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -34 796 | -34 796 |
| Aruandeaasta puhaskasum | 0 | 0 | 0 | 0 | 101 231 | 101 231 | 15 212 | 116 443 |
| Saldo 31.12.2005 | 304 530 | 123 083 | 420 | 474 | 100 811 | 529 318 | 51 427 | 580 745 |
| Dividendide jaotamine ¹ | 0 | 0 | 0 | 0 | -11 692 | -11 692 | -200 | -11 892 |
| Realiseerimata kursivahe muutus | 0 | 0 | 0 | -658 | 0 | -658 | 0 | -658 |
| Eraldis kohustuslikku reservkapitali | 0 | 0 | 5 062 | 0 | -5 062 | 0 | 0 | 0 |
| Kohustusliku reservkapitali muutus ühinemisest tütarettevõttega | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 4 | 0 | 4 |
| Vähemusaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõtetes (lisa 7.2) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -43 667 | -43 667 |
| Aruandeaasta puhaskasum | 0 | 0 | 0 | 0 | 207 945 | 207 945 | 9 404 | 217 349 |
| Saldo 31.12.2006 | 304 530 | 123 083 | 5 486 | -184 | 292 002 | 724 917 | 16 964 | 741 881 |

Täiendav informatsioon aktiakapitali ning ülekursi kohta on toodud lisa 31.

¹ Aruandeperioodil kuulutati dividende ühe aktsia kohta välja alljärgnevalt:

| | 2006 | 2005 |
|--|------------|--------|
| Väljakuulutatud dividendid | 11 692 | 7 792 |
| Aktsiate arv dividendide väljakuulutamisel | 30 453 037 | 8 400 |
| Dividendid ühe aktsia kohta (kroonides) | 0,38 | 927,62 |

Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

1 Üldine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütar- ja ühisettevõtete 31.12.2006 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 31.03.2007. 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 (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing, mille töötajate arv ühes tütar- ja ühisettevõtetega ulatus 2006. aastal 480 inimeseni (2005: 280 inimeseni). Kontserni peamised tegevusvaldkonnad on kirjeldatud lisas 4 „Aruandlus segmentide lõikes” ning tütar- ja ühisettevõtete kaudu tegutsetakse lisaks Eestile ka Lätis, Leedus, Ukrainas, Bulgaarias ja Rumeenias.

Arco Vara AS Kontserni struktuur 31.12.2006 seisuga on esitatud lisas 40.

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). Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes kroonides, kui ei ole öeldud teisiti.

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

Konsolideerimise alused

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

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

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.

Tütär- ja ühissettevõtete 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 ühissetevõtetes kajastatakse proportsionaalse konsolideerimise meetodil, mille puhul Kontserni osa kõigist ühissetevõtete varadest, kohustustest, tuludest ja kuludest liidetakse konsolideeritud raamatupidamise aruande sarnastele kirjetele.

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

Vähemusosaluse osa ehk Kontsernile mitte omistatav osa tütarettevõtete kasumitest või kahjumitest ning netovarast esitatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseisus) eraldi real.

Tütär- ja ühissetevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil, mille korral hinnatakse tütar- ja ühissetevõtete varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka „netovara“) nende õiglasele väärtusele. Äriühenduse soetusmaksumuse ning investeringuobjekti netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena. Kui Kontserni osa investeringuobjekti õiglases väärtuses kajastatud netovaras ületab äriühenduse soetusmaksumust, hindab Kontsern uuesti omandatava tütar- või ühissetevõtte 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 tütarettevõttes vähemusosanikult osade soetuse teel kajastatakse vahe osaluse soetusmaksumuse ja tütarettevõtte netovara vahel positiivse või negatiivse firmaväärtusena, kusjuures tütarettevõtte netovara ei hinnata eelnevalt õiglasele väärtusele (vähemusosanikult osaluste soetamisel ei rakendu IFRS-s 3 „Äriühendused“ kirjeldatud ostumeetod).

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

3 Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisid

Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted ja esitusviisid on samad, mida kasutati eelmisel aasta aruande koostamisel. Lisaks on rakendatud järgmiseid uusi või muudetud standardeid, millel ei olnud mõju 2006. aasta finantstulemustele:

- IAS 1 Finantsaruannete esitamine (muudetud);
- IAS 19 Hüvitised töövõtjatele (muudetud);
- IAS 21 Valuutakursi muutuste mõjud (muudetud);
- IAS 39 Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine (muudetud);
- IFRS 4 Kindlustuslepingud (muudetud);

- IFRS 6 Maavarade uuring ja hindamine¹
- IFRIC 4 Kindlaksmääramine, kas kokkulepe sisaldab renti;
- IFRIC 5 Õigus osalusele kahjutustamise, taastamise ja keskkonna parandamise fondides¹;
- IFRIC 6 Konkreetset turul osalemisest tekkivad kohustused – elektri ja elektroonikaseadmete jäätmed¹;

Käesoleva aruande bilansipäevaks vastu võetud, kuid mitte veel jõustunud uued või muudetud standardid ja tõlgendused ei muuda juhtkonna hinnangul olulisi Kontserni poolt rakendatavaid arvestuspõhimõtteid. Nimetatud standardite ja tõlgenduste nõudeid hakatakse järgima nende jõustumise kuupäevast, milleks on Kontsernile rakenduvate standardite ja tõlgenduste puhul kas 01.01.2007 (IFRS 7, IAS 1, IFRIC 7, IFRIC 8, IFRIC 9, IFRIC 10), 01.01.2008 (IFRIC 11, IFRIC 12) või 01.01.2009 (IFRS 8, IAS 23):

- IAS 1 Finantsaruannete esitamine (muudatused);
- IFRS 7 Finantsinstrumendid: avalikustatav teave;
- IFRS 8 Äritegevuse segmendid²;
- IFRIC 7 Korrigeerimise kohaldamine vastavalt standardile IAS 29 Finantsaruandlus hüperinflatiivsetes majanduskeskkondades¹;
- IFRIC 8 IFRS 2 rakendusala;
- IFRIC 9 Varjatud tuletisinstrumentide ümberhindamine;
- IFRIC 10 Vahearuandlus ja varade väärtuse langus;
- IFRIC 11 IFRS 2 – Kontsernisisesed tehingud ja tehingud omaaktsiatega²;
- IFRIC 12 Teenuse kontsessioonilepingud²;
- IAS 23 Laenukasutuse kulutused (muudatused)².

¹ Uuendustel puudub otsene seos Kontserni tegevusaladega;

² Standard või tõlgendused ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

4 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

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.

Ehkki 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 (lõpetamata ehitised) lähtutakse nii esmasel arvelevõtmisel kui hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasise 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 edasimüügi 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 alles pärast objekti valmimist (kasutusloa saamist). Need objektid on kuni valmimiseni esitatud materiaalse põhivara hulgas lõpetamata ehitisena.

Kui kinnisvaraobjekt, mis on varem kajastatud kinnisvarainvesteeringuna, tehakse lisaarendustöid, ei klassifitseerita objekti ajutiselt ümber lõpetamata ehitiseks.

Kasutusrendilepingud: Kontsern rendileandjana

Mitme kinnisvaraportfelli kuuluva objekti rendilepingute kriitiline analüüs on näidanud, et rendile antud objektide omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved ei ole rentnikule üle kandunud. Sellised lepingud loetakse kasutusrendilepinguteks.

Kontserni poolt valitsetavad kinnisvarafondid: tütarettevõtte või muu finantsvara

Kontserni ühisettevõttele kuulub rohkem kui 50% ühisettevõtte poolt valitsetava fondi Explorer Property Fund – Baltic States AB lihtaktsiatest. Fondi juhtimis- ja valitsemispõhimõtted on fondi aktsionäride lepingus ja valitsemislepingus fikseeritud viisil, mis juhtkonna hinnangul välistab fondi finants- ja tegevuspõhimõtete kontrollimise Kontserni poolt. Nimetatud põhjustel loetakse Explorer Property Fund – Baltic States AB'd Eriotstarbeliseks Ettevõtteks (*Special Purpose Entity's*) ning kajastatakse investeeringut fondi aktsiatesse muu finantsvarana õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

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. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

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 nüüdisväärtuse määramiseks. Firmaväärtuse bilansiline maksumus oli 31.12.2006 seisuga 15 558 tuhat krooni (2005: 13 071 tuhat krooni). Täiendav informatsioon firmaväärtuse väärtuse languse testi põhimõtetest ning tulemustest on kirjeldatud lisades 4 ja 23.

Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kontserni juhtkond otsustas 2006. aastal kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel tugineda eelkõige kontserniväliste atesteeritud hindajate ekspertarvamusele. Objektide osas, mille õiglase väärtuse leidmisel kasutatakse kontsernisest hindajate ja analüütikute seisukohti, tuginetakse eelkõige diskonteeritud rahavoogude analüüsile. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning

rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskonteeritud rahavoogude meetodil kontsernisiseselt määratud õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oli 31.12.2006 seisuga 41 007 tuhat krooni (2005. a 249 984 tuhat krooni). Kontserniväliste hindajate poolt diskonteeritud rahavoogude meetodil määratud õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oli 31.12.2006 seisuga 341 255 tuhat krooni. Üksikasjalikum informatsioon kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramise kohta on esitatud lisa 21.

Diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse sensitiivsus analüüsis kasutatud eeldustele on seisuga 31.12.2006 alljärgnev:

- Keskmiselt 1%-line diskontomäära tõus põhjustab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse languse summas 40 259 tuhat krooni;
- Keskmiselt 1%-line diskontomäära langus põhjustab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse tõusu summas 51 352 tuhat krooni;
- Keskmiselt 5%-line eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude vähenemine põhjustab 19 120 tuhande krooni suuruse languse kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses;
- Keskmiselt 5%-line eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude suurenemine põhjustab 19 120 tuhande krooni suuruse tõusu kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses.

Nõue kohaliku omavalitsuse vastu: nõudesummade laekumise tõenäosus

Planeerimiseseaduse § 30 kohaselt on kohalik omavalitsus kohustatud omandama ettevõttele kuuluva kinnisasja või selle osa juhul, kui kinnitatud detailplaneering näeb ette kinnisasja või selle osa kasutamise avalikul otstarbel. Seadus kohustab kohalikku omavalitsust omandama kinnisasja või selle osa kohe ja õiglase tasu eest, kuid ei anna konkreetseid aluseid kompenseeritava summa suuruse ja maksmise aja määramiseks. Nõude kajastamisel bilansis võetakse aluseks hinnang kohalike omavalitsustega seotud summade laekumise tõenäosusele. Nõude bilansiline väärtus 31.12.2005 seisuga oli 6 408 tuhat krooni. 2006. aasta lõpu seisuga hinnati nõue 100% osas ebatõenäoliselt laekuvaks. Nõude summa ja laekumise aja kohta antud hinnangute üksikasju kirjeldatakse lisa 18.

Aruandlus segmentide lõikes

Segmendiaruandluse 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 segmentid on:

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

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

Segmenti kulu on segmenti põhitegevusest tulenev otseselt segmentile omistatav kulu ja osa Kontserni kuludest, mida saab põhjendatud alustel segmentile 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 segmendi tehingutest teise segmendiga, ei jagata ühelegi segmendile, vaid näidatakse segmentidevaheliste elimineerimistena. Need realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad tehingutest emettevõtte ja segmentide vahel ning mille puhul on olemas põhjendatud alus segmendile jaotamiseks, näidatakse segmendi 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.

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

Segmendi kohustuseks on sellised põhitegevusega seotud kohustused, mida saab otseselt segmendile omistada või põhjendatud alustel segmendile jaotada. Segmendi kohustusteks on näiteks tasumata arved ja muud võlad, viitvõlad, klientide ettemaksed, garantiieraldised ja muud toodete ja teenustega seotud kohustused. Segmendi kohustuse hulka ei kuulu finantseerimistegevusest tekkinud laenud, kapitalirendi kohustused, võlakirjad ja muud kohustused. Samuti ei kuulu segmendi 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. 31.12.2006 seisuga eristatakse geograafiliselt Eesti, Läti, Leedu, Ukraina ja Bulgaaria segmente. Rumeenia ettevõtteid eristatakse iseseisva segmendina alates 2007. aastast.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutadeks on loetud peale Eesti krooni (Emettevõtte 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 Emettevõtte arvestusvaluutast (näiteks Lätis tegutsevate ettevõtete puhul Läti latti, Leedus registreeritud tütarettevõttel Leedu latti ning Ukraina ettevõtetel USA dollar), siis on

tütar- ja ühisettevõtete välisvaluutas koostatud aruannete konsolideerimiseks ümberarvestamisel kasutatud järgmiseid kurssi:

- 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 omakapitali kirjel "muud reservid". Välismaal asuvate tütar- ja ühisettevõtete võõrandamisel kajastatakse omakapitali kirjel "muud reservid" esitatud summad aruandeaasta kasumi või kahjumina.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasel väärtusel. 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 kinnisvaraobjektile 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, soojuse, 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

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.

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

Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara

Õiglases 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 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.

Õiglases 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 amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud 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 amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtust,

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 tulususemääraga. 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 märkimisväärse 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 õiglases väärtuses 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 *Reuters*'i 6-kuu EURIBORI hinnangutele.

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

Varud

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad need otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, millela 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 müügivalmidusse. 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 müüdud toodangu kulu real.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata Kontserniettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitatavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

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 atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmiseid meetodeid:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluseid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks 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. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;
- võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m² hinna. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. 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;
- bilansipäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on bilansipäeva seisuga müüdud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinda 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 juhutuse poolt).

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

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti vöörandamise 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. 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. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. 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 või loomne 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 x 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 17). 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.

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

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 20 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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.

Soetamise järel kajastatakse materiaalse põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud 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 ilmnunud 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 müügiotel põhivaraks. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiotel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases 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 väärtuse 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 väärtuse langusest tulenevad kahjumid esitatakse kasumiaruandes real „Üldhalduskulud“.

Muu immateriaalne põhivara

Omandatud immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleerunud 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 immateriaalset vara ei amortiseerita. Majandusaasta lõpu seisuga hinnatakse, kas vara kasulik eluiga on muutunud piiritletavaks. Kui määramata kasulik 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 ilmnenud 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 kirjeldatud jaotises „Vara väärtuse langus“.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval analüüsitakse, kas on ilmnenud 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 üksusena¹ alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest, kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglase 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 amortisatsioonikulude hulgas.

¹ Raha genereeriv üksus on segment

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. 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. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

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 kulusi. 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 investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse 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.

Sihtfinantseerimine

Tegevuskulude sihtfinantseeringut kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseering on mõeldud. Sihtfinantseering, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne tulevikku suunatud lisatingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseering aset leidis. Sihtfinantseeringut ei kajastata tuluna enne, kui on olemas piisav kindlus, et Kontsern vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseering laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või potentsiaalsete kohustustena.

Varade sihtfinantseerimise abil soetatud vara võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, millest on maha arvatud vara soetamise toetuseks saadud sihtfinantseerimise summa (netomeetod). Soetatud vara amortiseeritakse kulusse tema kasuliku eluea jooksul.

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 õiglasel 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 müüdud kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed 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 -kohustusi 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). Kuni 31.12.2006 välja makstud (neto)dividendide maksumäär on 23/77 ning alates 01.01.2007 on maksumääraks 22/78. Tulumaksuseadus näeb ette rakendatava tulumaksumäära edasise vähenemise 1% võrra aastas, kuni on saavutatud 20/80 tase, mis hakkab kehtima pärast 01.01.2009 välja makstud dividendide kohta. 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. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud lisas 32.

Läti, Leedu, Ukraina, Bulgaaria ja Rumeenia tütar- ja ühisettevõtted

Lätis, Leedus, Ukrainas, Bulgaarias ja Rumeenias on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Lätis ja Leedus on tulumaksumääraks 15%, Ukrainas 25%, Bulgaarias 15% (alates 01.01.2007 10%) ning Rumeenias 16% 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 tütarettevõtete 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.

Investeeringud tütar- ja ühisettevõtetesse Eesti Raamatupidamise Seadusega nõutud emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded (lisa 41) 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 õiglases väärtuses 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 (arvestuspõhimõte „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
 tuhandetes kroonides

| Seisuga 31.12.2006 või 2006. aasta kohta | Teenindus | Arendus | Ehitus | Elimineerimised | Kokku |
|---|----------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|
| Kontserniväline müügitulu | 107 264 | 199 655 | 176 667 | 0 | 483 586 |
| Kontserniväline muu äritulu | 702 | 421 764 | 462 | 0 | 422 928 |
| Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt | 11 471 | 5 195 | 182 216 | -198 882 | 0 |
| Müügitulu ja muu äritulu kokku | 119 437 | 626 614 | 359 345 | -198 882 | 906 514 |
| Segmendi ärikasum | 8 624 | 278 185 | 959 | 1 408 | 289 176 |
| Kontserni jagamatud ärikulud | | | | | -28 825 |
| Ärikasum kokku | | | | | 260 351 |
| Finants- ja investeerimistegevuse tulud | | | | | 16 215 |
| Finants- ja investeerimistegevuse kulud | | | | | -49 654 |
| Tulumaksukulu | | | | | -9 563 |
| Aruandeaasta puhaskasum | | | | | 217 349 |
| Segmendi varad | 31 900 | 2 054 015 | 92 240 | -20 665 | 2 157 490 |
| Kontserni jagamatud varad | | | | | 99 881 |
| Varad kokku | | | | | 2 257 371 |
| Segmendi kohustused | 22 610 | 264 591 | 47 635 | -20 665 | 314 171 |
| Kontserni jagamatud kohustused | | | | | 1 201 319 |
| Kohustused kokku | | | | | 1 515 490 |
| Segmendi investeeringud põhivarasse | 9 449 | 333 718 | 5 349 | 0 | 348 516 |
| Kontserni jagamatud soetused | | | | | 3 488 |
| Investeeringud põhivarasse kokku | | | | | 352 004 |
| Segmendi ärikasumis sisalduv amortisatsioonikulu (lisa 9, 22, 23) | -966 | -536 | -1 031 | 0 | -2 533 |
| Segmendi ärikasumis sisalduv firmaväärtuse allhindluskulu (lisa 9, 23) | 0 | -12 599 | 0 | 0 | -12 599 |
| Segmendi ärikasumis sisalduv firmaväärtuse tulusse kandmine (lisa 9, 23) | 0 | 14 467 | 281 | 0 | 14 748 |
| Kontserni jagamatu amortisatsioonikulu (lisa 9, 22,23) | | | | | -537 |
| Amortisatsioonikulu kokku | | | | | -921 |
| Mitterahalised tulud ja kulud (v.a amortisatsioonikulud) | | | | | |
| Kasum või kahjum kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutusest (lisa 9, 21) | 170 | 375 742 | 0 | 0 | 375 912 |
| Materiaalse põhivara allahindlused ja likvideerimine (lisa 22) | 0 | -72 805 | -18 | 0 | -72 823 |
| Nõuete ja kohustuste allahindlused (lisa 9) | -1 657 | -440 | -13 | 0 | -2 110 |
| Mitterahalised tulud ja kulud kokku | | | | | 300 979 |

| Seisuga 31.12.2005 või 2005. aasta kohta | Teenindus | Arendus | Ehitus | Elimineerimised | Kokku |
|--|---------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|
| Kontserniväline müügitulu | 64 504 | 235 899 | 175 535 | 0 | 475 938 |
| Kontserniväline muu äritulu | 3 238 | 131 384 | 664 | 0 | 135 286 |
| Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt | 11 865 | 2 053 | 57 294 | -71 212 | 0 |
| Müügitulu ja muu äritulu kokku | 79 607 | 369 336 | 233 493 | -71 212 | 611 224 |
| Segmendi ärikasum | 13 230 | 147 697 | 3 366 | 4 820 | 169 113 |
| Kontserni jagamatud ärikulud | | | | | -15 581 |
| Ärikasum kokku | | | | | 153 532 |
| Finants- ja investeerimistegevuse tulud | | | | | 13 065 |
| Finants- ja investeerimistegevuse kulud | | | | | -46 038 |
| Tulumaks | | | | | -4 116 |
| Aruandeaasta puhaskasum | | | | | 116 443 |
| | Teenindus | Arendus | Ehitus | Elimineerimised | Kokku |
| Segmendi varad | 31 923 | 1 214 569 | 80 540 | -67 437 | 1 259 595 |
| Kontserni jagamatud varad | | | | | 202 307 |
| Varad kokku | | | | | 1 461 902 |
| Segmendi kohustused | 14 652 | 397 985 | 58 451 | -336 263 | 134 825 |
| Kontserni jagamatud kohustused | | | | | 746 332 |
| Kohustused kokku | | | | | 881 157 |
| Segmendi investeeringud põhivarasse | 498 | 231 914 | 14 279 | 0 | 246 691 |
| Kontserni jagamatud soetused | | | | | 88 |
| Investeeringud põhivarasse kokku | | | | | 246 779 |
| Segmendi ärikasumis sisalduv amortisatsioonikulu (lisa 9, 22, 23) | -828 | -341 | -1 064 | 0 | -2 233 |
| Segmendi ärikasumis sisalduv firmaväärtuse allhindluskulu (lisa 9, 23) | 0 | -7 109 | 0 | 0 | -7 109 |
| Kontserni jagamatu amortisatsioonikulu (lisa 9, 22,23) | | | | | -429 |
| Amortisatsioonikulu kokku | | | | | -9 771 |
| Mitterahalised tulud ja kulud (v.a amortisatsioonikulud) | | | | | |
| Kasum või kahjum kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutusest | 2 909 | 100 009 | 2 040 | -731 | 104 227 |
| Nõuete ja kohustuste allahindlused | -173 | -1 613 | 0 | 0 | -1 786 |
| Mitterahalised tulud ja kulud kokku | | | | | 102 441 |

6 Segmentiaruandlus – geograafiline segment
 tuhandetes kroonides

| Müügitulu vastavalt kliendi asukohamaale | 2006 | 2005 |
|---|----------------|-------------|
| Eesti | 439 653 | 451 904 |
| Läti | 33 697 | 13 069 |
| Leedu | 5 977 | 2 737 |
| Rootsi | 0 | 8 768 |
| Ukraina | 5 313 | 934 |
| Bulgaaria | 266 | 0 |
| Segmentidevahelised elimineerimised | -1 320 | -1 474 |
| Kokku | 483 586 | 475 938 |

| Varad vastavalt geograafilisele paiknemisele | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|---|-------------------|-------------------|
| Eesti | 1 985 251 | 1 234 114 |
| Läti | 171 048 | 51 378 |
| Leedu | 862 | 360 |
| Ukraina | 7 500 | 529 |
| Bulgaaria | 415 | 0 |
| Segmentidevahelised elimineerimised | -1 671 | -26 786 |
| Kontserni jagamatud varad | 93 966 | 202 307 |
| Varad vastavalt geograafilisele paiknemisele kokku | 2 257 371 | 1 461 902 |

| Soetatud põhivarad 2006.a. põhivara liikide kaupa | Eesti | Läti | Leedu | Bulgaaria | Ukraina | Kokku |
|--|----------------|--------------|--------------|------------------|----------------|----------------|
| Kinnisvarainvesteeringud | 27 856 | 0 | 0 | | 0 | 27 856 |
| Materiaalne põhivara | 320 541 | 1 395 | 287 | 237 | 415 | 322 875 |
| Immateriaalne põhivara | 1 082 | 17 | 24 | 72 | 78 | 1 273 |
| Soetatud põhivarad kokku | 349 479 | 1 412 | 311 | 309 | 493 | 352 004 |

| Soetatud põhivarad 2005.a. põhivara liikide kaupa | Eesti | Läti | Leedu | Ukraina | Kokku |
|--|----------------|---------------|--------------|----------------|----------------|
| Kinnisvarainvesteeringud | 54 838 | 9 570 | 0 | 0 | 64 408 |
| Materiaalne põhivara | 173 745 | 374 | 268 | 272 | 174 659 |
| Immateriaalne põhivara | 7 631 | 81 | 0 | 0 | 7 712 |
| Soetatud põhivarad kokku | 236 214 | 10 025 | 268 | 272 | 246 779 |

7 Muutused Arco Vara Kontserni struktuuris**7.1 Konsolideerimise ulatus**

| | Eesti | Läti | Leedu | Ukraina | Bulgaaria | Rumeenia | Kokku |
|--|-------|------|-------|---------|-----------|----------|-----------|
| Emaettevõtte ja tütarettevõtted | | | | | | | |
| Seisuga 01.01.2006 | 21 | 7 | 1 | 2 | - | - | 31 |
| Lisandumised | 1 | 1 | 1 | - | 1 | - | 4 |
| Väljaminekud | -2 | -1 | - | - | - | - | -3 |
| Seisuga 31.12.2006 | 20 | 7 | 2 | 2 | 1 | - | 32 |
| Ühisettevõtted | | | | | | | |
| Seisuga 01.01.2006 | 10 | 1 | - | - | - | - | 11 |
| Lisandumised | 14 | 1 | - | - | - | 1 | 16 |
| Väljaminekud | -2 | - | - | - | - | - | -2 |
| Seisuga 31.12.2006 | 22 | 2 | - | - | - | 1 | 25 |
| Sidusettevõtted (ei konsolideerita) | | | | | | | |
| Seisuga 01.01.2006 | - | - | - | - | - | - | - |
| Lisandumised | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| Seisuga 31.12.2006 | 1 | - | - | - | - | - | 1 |

Arco Vara Gruppi on seisuga 31.12.2006 konsolideeritud 42 Eesti, 9 Läti, 2 Leedu, 2 Ukraina ning üks Bulgaaria ja Rumeenia ettevõtte. 2006. aasta jooksul soetas Kontsern 4 tütarettevõtet ning kolme ettevõtte osas konsolideerimine lõpetati. Proportsionaalselt konsolideeritavaid ühisettevõtteid lisandus Kontserni 16 tükki.

Ühisettevõtete mõju konsolideeritud bilansile ja kasumiaruandele on alljärgnev (tuhandetes kroonides):

| | 2006 | 2005 |
|------------------------------|----------------|---------|
| Äritulud | 279 718 | 93 336 |
| Ärikulud | -52 390 | -19 551 |
| Finantstulud ja finantskulud | -1 425 | -10 377 |

| | | |
|-------------------------|----------------|---------|
| Käibevara | 98 992 | 28 806 |
| Põhivara | 599 910 | 296 653 |
| Lühiajalised kohustused | 85 780 | 22 485 |
| Pikaajalised kohustused | 172 217 | 61 475 |

Olulisimad ühisettevõtted Arco Vara konsolideerimisgrupis on Tallinna Olümpiapurjespordikeskus OÜ (omab kinnistut aadressil Regati pst 1, Tallinn) ning Floriston Grupp OÜ (omab mitmeid arendusprojekte Tallinnas).

Arco Vara konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted:Teeninduse segmendi ettevõtted

| Kontserni tütarettevõtted teeninduse segmendis | Kontserni osalus 31.12.06 | Kontserni osalus 31.12.05 | Asukohamaa | Kontserni ühisettevõtted teeninduse segmendis | Kontserni osalus 31.12.06 | Kontserni osalus 31.12.05 | Asukohamaa |
|--|---------------------------|---------------------------|------------|---|---------------------------|---------------------------|------------|
| Arco Neruhomist TOV ¹ | 75% | 75% | Ukraina | Arco Varavalitsemise AS | 50% | 50% | Eesti |
| Arco Real Estate EOOD | 100% | 0% | Bulgaaria | Arco Rumeenia Valdused OÜ | 50% | 0% | Eesti |
| Arco Real Estate SIA | 80% | 80% | Läti | Arco Real Estate Consulting SRL ¹ | 50% | 0% | Rumeenia |
| Arco Real Estate UAB | 80% | 80% | Leedu | Lehe Elamud OÜ | müüdud | 50% | Eesti |
| Arco Ukraina Valdused OÜ | 75% | 75% | Eesti | Home Service SIA ^{1,3} | 40% | 40% | Läti |
| Arco Vara Halduse OÜ | ühendatud | 100% | Eesti | | | | |
| Arco Vara Kinnisvarabüroo AS | 100% | 100% | Eesti | | | | |

Arenduse segmendi ettevõtted

| Kontserni tütar-ettevõtte arenduse segmendis | Kontserni osalus 31.12.06 | Kontserni osalus 31.12.05 | Asukohamaa |
|---|------------------------------|------------------------------|------------|
| Arco Capital TOV ¹ | 75% | 75% | Ukraina |
| Arco Development SIA | 80% | 80% | Läti |
| Arco HCE OÜ | 100% | 100% | Eesti |
| Arco Invest UAB ¹ | 80% | 0% | Leedu |
| Arco Investeeringute AS | 100% | 84% | Eesti |
| Arco Maadehaldus OÜ | 100% | 100% | Eesti |
| Arco Management SIA ¹ | likvideeritud | 100% | Läti |
| Arco Vara Kinnistute AS | 100% | 100% | Eesti |
| Arco Vara Puukool OÜ | 75% | 75% | Eesti |
| Arco Vara Riia Valdused OÜ | 75% | 75% | Eesti |
| Arcofond OÜ | 100% | 84% | Eesti |
| Bisumuiza Nami SIA ¹ | 80% | 0% | Läti |
| Kerberon OÜ | 83,4% | 67% | Eesti |
| Kolde AS | 89,3% | 73% | Eesti |
| Metro Kinnisvara OÜ | 100% | 100% | Eesti |
| Pärnu Turg OÜ | 100% | 84% | Eesti |
| Rasmussen Invest SIA ¹ | 60% | 60% | Läti |
| Sportings Riga SIA | 80% | 80% ¹ | Läti |
| Zeus Haldus OÜ | 100% | 100% | Eesti |
| Ulmans Gatves Nami SIA ¹ | 80% | 80% | Läti |
| Waldrop Investments OÜ ¹ | 100% | 0% | Eesti |
| Vidus Nams SIA (likvideerimisel) ¹ | 75% | 75% | Läti |
| Wilson Kinnisvara OÜ | 100% | 100% | Eesti |

| Kontserni ühisettevõtte arenduse segmendis | Kontserni osalus 31.12.06 | Kontserni osalus 31.12.05 | Asukohamaa |
|---|------------------------------|------------------------------|------------|
| Arco & Koger Investeeringute AS ¹ | 50% | 0% | Eesti |
| Arco Vara Arenduse OÜ | 50% | 50% | Eesti |
| Arco Vara Saare Kinnistud OÜ | 50% | 50% | Eesti |
| Arco Ärikeskuse OÜ ² | 50% | 50% | Eesti |
| Barrow Investments OÜ ¹ | 50% | 0% | Eesti |
| Castleberry OÜ ¹ | 50% | 0% | Eesti |
| Chalwell OÜ ¹ | 50% | 50% | Eesti |
| Cromer Trade OÜ ¹ | 50% | 0% | Eesti |
| Dreilini-Ubroko-1 SIA ^{1,3} | 40% | 0% | Läti |
| Floriston Grupp OÜ | 50% | 50% | Eesti |
| Hopson Capital OÜ ¹ | 50% | 0% | Eesti |
| Kastner Grupp OÜ ¹ | 50% | 0% | Eesti |
| Koduküla OÜ ¹ | 50% | 0% | Eesti |
| Kramer Kinnisvara OÜ | 50% | 0% | Eesti |
| Noland Grupp OÜ ¹ | 50% | 0% | Eesti |
| Pärnu Elumaja OÜ ^{1,3} | 50% | 42% | Eesti |
| Pärnu Ärihoone OÜ ^{1,3} | ühendatud | 42% | Eesti |
| Redman Invest OÜ ¹ | 50% | 0% | Eesti |
| Snowden OÜ ¹ | 50% | 0% | Eesti |
| Steadman OÜ ¹ | 50% | 0% | Eesti |
| Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS ^{1,3} | 50% | 42% | Eesti |
| Varamaad Kinnisvara OÜ ¹ | 50% | 0% | Eesti |

| Kontserni sidusettevõtte arenduse segmendis | Kontserni osalus 31.12.06 | Kontserni osalus 31.12.05 | Asukohamaa |
|---|------------------------------|------------------------------|------------|
| Gilmor Grupp OÜ ¹ | 20% | 0% | Eesti |

Ehituse segmendi ettevõtted

| Kontserni tütar-ettevõtte ehituse segmendis | Kontserni osalus 31.12.06 | Kontserni osalus 31.12.05 | Asukohamaa |
|--|------------------------------|------------------------------|------------|
| Arco Ehitus OÜ (endine Ärinimi Deena Ehituse OÜ) | 100% | 84% | Eesti |
| Fimaier OÜ | 100% | 80% | Eesti |
| Tallinna Linnaehituse AS ¹ | 80% | 80% | Eesti |
| Veemaaailm Inc OÜ ¹ | 100% | 84% | Eesti |

¹ Kontsernil on osalus ettevõttes läbi tütar- või ühisettevõtte.

² Arco Ärikeskus OÜ ostis osanikelt 2006. aastal proportsionaalselt tagasi oma osasid, mistõttu Kontserni osalus Arco Ärikeskus OÜ osakapitalis 2006. aastal küll vähenes, kuid hääleõigus jäi samaks.

³ Kontsernil on või oli osalus ühisettevõttes läbi mitte 100%-liste tütar-ettevõtete. Tütar-ettevõtte omab või omas ühisettevõtte 50%, kuid Kontserni kaudne osalus on või oli madalam.

7.2 Kontserni osaluste muutused tütaretevõtetes

2006. a. märtsis soetas Kontsern vähemusaktsionäriilt osalusi Kontserni ettevõtetelt alljärgnevalt:

| Ettevõtte | Segment | Arco Vara AS osalus enne tehingut | Soetatud osalused | Arco Vara AS osalus peale tehingut | Soetushind | Positiivne firmaväärtus soetusel (lisa 23) | Negatiivne firmaväärtus soetusel (lisa 23) |
|-------------------------|---------|-----------------------------------|-------------------|------------------------------------|---------------|--|--|
| Arco Investeeringute AS | Arendus | 84,0% | 16,0% | 100,00% | 27 419 | 0 | 10 653 |
| Kolde AS | Arendus | 73,4% | 15,9% | 89,30% | 4 322 | 0 | 0 |
| Kerberon OÜ | Arendus | 67,4% | 16,0% | 83,35% | 2 230 | 0 | 3 809 |
| Arcofond OÜ | Arendus | 84,0% | 16,0% | 100,00% | 2 | 0 | 5 |
| Pärnu Turg OÜ | Arendus | 84,0% | 16,0% | 100,00% | 1 588 | 159 | 0 |
| Deena Ehituse OÜ | Ehitus | 84,0% | 16,0% | 100,00% | 4 438 | 3 609 | 0 |
| Fimaier OÜ | Ehitus | 80,0% | 20,0% | 100,00% | 1 965 | 0 | 281 |
| Kokku | | | | | 41 964 | 3 768 | 14 748 |

Osaluste soetushind kuulub tasumisele hiljemalt 2008. a. märtsis.

2005. aasta alguses toimus aktsiate vahetustehing, kus Kontsern omandas ja võõrandas osalusi alljärgnevalt:

| | Enne tehingut | Omandatud osalus | Võõrandatud osalus | Peale tehingut |
|--|---------------|------------------|--------------------|----------------|
| Arco Vara Korter AS (ühendatud Arco Investeeringute AS-ga) | 80,0% | +4,0% | | 84,0% |
| Kolde AS | 71,4% | +2,0% | | 73,4% |
| Kerberon AS | 66,8% | +0,6% | | 67,4% |
| Arcofond OÜ | 80,0% | +4,0% | | 84,0% |
| Arco Vara Ehitus AS (ühendatud Arco Investeeringute AS-ga) | 95,0% | | -11,0% | 84,0% |
| Pärnu Turg OÜ | 100,0% | | -16,0% | 84,0% |
| Deena Ehitus OÜ | 100,0% | | -16,0% | 84,0% |

Vahetustehingust tekkis kasum 1 806 tuhat krooni (samal summas vähenes Kontsernile kuuluva vähemusosaluse bilansiline väärtus).

Tütaretevõtete omandamised (asutamised)

2006. aastal asutas Kontsern järgmised uued tütaretevõtted:

| Ettevõtte | Segment | Kontserni osaluse suurus omandatud ettevõttes | Sissemakse osa- või aktsiakapitali (tuhandetes kroonides) |
|------------------------|-----------|---|---|
| Arco Invest UAB | Arendus | 80% | 45 |
| Bisui muiza Nami SIA | Arendus | 80% | 36 |
| Waldrop Investments OÜ | Arendus | 100% | 50 |
| Arco Real Estate EOOD | Teenindus | 100% | 36 |
| Kokku | | | 167 |

2005. aastal asutas Kontsern järgmised uued tütaretevõtted:

| Ettevõtte | Segment | Kontserni osaluse suurus omandatud ettevõttes | Sissemakse osa- või aktsiakapitali (tuhandetes kroonides) |
|--------------------------|-----------|---|---|
| Arco Capital TOV | Arendus | 75% | 91 |
| Arco Neruhomist TOV | Teenindus | 75% | 87 |
| Arco Ukraina Valdused OÜ | Teenindus | 75% | 30 |
| Ulmara Gatves Nami SIA | Arendus | 80% | 45 |
| Kokku | | | 253 |

Tütarettevõtete ühendamised

Emaettevõtte ühendas 2006. aasta alguses endaga Kontserni juhtimisega tegeleva ettevõtte Arco Vara Ärijuhtimise OÜ.

2006. aasta oktoobris ühendas Kontsern talle kuuluvad 100%-lised teeninduse segmendi ettevõtted Arco Vara Kinnisvarabüroo AS-I (ühendav ettevõtte) ja Arco Vara Halduse OÜ.

Ühendamise tulemusena muutusid ühendavad ettevõtted ühendatavate ettevõtete õigusjärglaseks. Ühendatavate ettevõtete tegevus iseseisva juriidilise isikuna lõpetati. Ühendamise käigus uusi aktsiaid ja osasid ei emiteeritud ning aktsiate ja osade nimiväärtust ei muudetud. Ühise kontrolli all olevate ettevõtete ühendamised ei mõjutanud Kontserni majandustulemust ja finantspositsiooni.

Tütarettevõtete võõrandamised

2005. aastal võõrandas Kontsern osalusi järgmistes tütarettevõtetes:

| Ettevõtte | Võõrandatud osaluse suurus Kontsernis | Müügihind | Kasum või kahjum võõrandamisest |
|------------------------------|--|------------------|--|
| Arco Development SIA | 20% | 0 | -10 |
| Arco Kinnisvarahoolduse AS | 100% | 0 | -5 419 |
| Arco Vara Geodeesia OÜ | 100% | 250 | -788 |
| Arco Real Estate SIA | 20% | 0 | -1 |
| Arco Real Estate UAB | 20% | 0 | -18 |
| Arco Varavalitsemise AS | 50% | 1 100 | 1 684 |
| Nurmenuku Kaubanduskeskus OÜ | 100% | 4 956 | -3 339 |

Tütarettevõtete võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele 2005. aastal:

| tuhandetes kroonides | 2005 |
|------------------------------------|-------------|
| Raha ja raha ekvivalendid | -9 683 |
| Muu käibevara | -3 690 |
| Kinnisvarainvesteeringud (lisa 21) | -56 170 |
| Materiaalne põhivara (lisa 22) | -465 |
| Immateriaalne põhivara (lisa 23) | -75 |
| Laenukohustused | -32 751 |
| Muud võlad | -23 163 |

2005. aastal vähenes Kontserni osalus Arco Balti Kinnisvarafond AS-i eelisaktsiat omanud tütarettevõttes 50%-ni. Mõjuvõimu vähenemine tingis 2005. aastal Arco Balti Kinnisvarafond AS-i ümberklassifitseerimise pikaajaliseks finantsinvesteeringuks, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Hinnangumuutuse mõjul vähenesid 2005. aastal Kontserni varad, kohustused ja omakapital (vähemusosalus) alljärgnevalt:

| | 1.01.2005 |
|------------------------------------|------------------|
| Raha ja pangakontod | -1 810 |
| Muu käibevara | -978 |
| Kinnisvarainvesteeringud (lisa 21) | -83 845 |
| Immateriaalne põhivara (lisa 23) | -1 204 |
| Laenukohustused | -56 517 |
| Muud võlad | -1 034 |
| Vähemusosalus | -30 286 |

2006. aastal Kontsern osalusi tütarettevõtetes ei võõrandanud.

7.3 Kontserni osaluste muutused ühissettevõtetes

Ühissettevõtete omandamised (asutamised)

2006. aastal asutas Kontsern järgmised ühissettevõtted:

| Ettevõtte | Segment | Kontserni osaluse suurus omandatud ühissettevõttes | Sissemakse osa- või aktsiakapitali (tuhandetes kroonides) |
|---------------------------------|-----------|---|---|
| Arco & Koger Investeeringute OÜ | Arendus | 50% | 20 |
| Barrow Investments OÜ | Arendus | 50% | 20 |
| Castleberry OÜ | Arendus | 50% | 20 |
| Cromer Trade OÜ | Arendus | 50% | 20 |
| Dreilini-Ubroko-1 SIA | Arendus | 40% | 22 |
| Hopson Capital OÜ | Arendus | 50% | 20 |
| Kastner Grupp OÜ | Arendus | 50% | 20 |
| Koduküla OÜ | Arendus | 50% | 100 |
| Noland Grupp OÜ | Arendus | 50% | 20 |
| Redman Invest OÜ | Arendus | 50% | 20 |
| Snowden OÜ | Arendus | 50% | 20 |
| Steadman OÜ | Arendus | 50% | 20 |
| Arco Rumeenia Valduse OÜ | Teenindus | 50% | 20 |
| Arco Real Estate Consulting SRL | Teenindus | 50% | 22 |
| Kokku | | | 364 |

Ühissettevõtete võõrandamised

Kontsern võõrandas 2006. aastal 50%-lise osaluse ühissettevõttes Lehe Elamud OÜ. Ettevõtte müügihind oli 1 343 tuhat krooni, mis kuulub tasumisele 2007. aasta jooksul. Kontsern sai ettevõtte müügist kasumit 42 tuhat krooni.

Lehe Elamud OÜ võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele oli alljärgnev:

| tuhandetes kroonides | |
|----------------------------------|--------|
| Kontsernikonto nõue | -383 |
| Nõuded ja ettemaksed | -728 |
| Varud | -1 812 |
| Materiaalne põhivara (lisa 22) | -5 |
| Lühiajalised võlad ja ettemaksed | -377 |
| Pikaajalised laenukohustused | -1 250 |

7.4 Äriühendused

Äriühendused 2006. aastal

2006. aasta jooksul soetatud äriühenduste käive moodustas 3 773 tuhat krooni Kontserni 2006. a. käibest ning mõju Kontserni puhaskasumile oli -11 446 tuhat krooni. Peamiselt tulenes negatiivne mõju Kontserni puhaskasumile äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtuse allahindlusest aasta lõpul (vt. Lisa 23). Juhul, kui äriühendused oleksid toimunud 01.01.2006, ei avaldaks äriühenduste käive ja puhaskasum Kontserni tulemustele oluliselt erinevat mõju, võrreldes äriühenduste mõjuga soetushetkest kuni 2006. aasta lõpuni.

10.08.2006 soetas Kontsern Tallinnas kinnisvarainvesteeringut hoidva ühissettevõtte Varamaad Kinnisvara OÜ, makstes soetuse eest rahas 25 974 tuhat krooni.

Soetatud ettevõtte netovara ja tekkinud firmaväärtus kujunes alljärgnevalt:

| tuhandetes kroonides | 2006 |
|-----------------------------------|--------|
| Soetusmaksumus | 25 974 |
| Soetatud netovara õiglase väärtus | 14 657 |
| Firmaväärtus | 11 318 |

Firmaväärtus oli seotud kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekti prognoositava tuleviku rahavoo nüüdisväärtusega, mis hinnanguliselt baseerub kinnistule tulevikus kehtestatavale detailplaneeringule.

Soetusmaksumus jaguneb Varamaad Kinnisvara OÜ omandamise päeval ettevõtte varadele ja kohustustele alljärgnevalt:

| tuhandetes kroonides | Varamaad Kinnisvara OÜ varad ja kohustused enne soetust | Korrigeerimine õiglasele väärtusele | Varamaad Kinnisvara varad ja kohustused peale soetust |
|------------------------------------|---|--|---|
| Raha | 626 | 0 | 626 |
| Kinnisvarainvesteeringud (lisa 21) | 14 031 | 0 | 14 031 |
| Firmaväärtus (lisa 23) | 0 | 11 318 | 11 318 |
| Kohustused | -1 | 0 | -1 |
| Soetusmaksumus | | | 25 974 |

01.06.2006 soetas Kontsern Saaremaal maa-arendusega tegeleva ühissettevõtte Pennington Kinnisvara OÜ koos talle kuuluva kahe 100%-lise tütarettevõttega Kramer Kinnisvara OÜ ja Merise Arenduse OÜ-ga. Ühissettevõtete grupi eest tasuti rahas 40 tuhat krooni. Soetusmaksumus jagunes omandatud ettevõtte varadele ja kohustustele omandamise hetkel alljärgnevalt:

| tuhandetes kroonides | Pennington Kinnisvara varad ja kohustused enne soetust | Korrigeerimine õiglasele väärtusele | Pennington Kinnisvara OÜ varad ja kohustused peale soetust |
|-------------------------|--|--|--|
| Raha | 190 | 0 | 190 |
| Nõuded ja ettemaksed | 152 | 0 | 152 |
| Varud | 12 838 | 1 353 | 14 191 |
| Lühiajalised kohustused | -4 493 | 0 | -4 493 |
| Pikaajalised kohustused | -10 000 | 0 | -10 000 |
| Soetusmaksumus | | | 40 |

2006. aasta sügisel toimus Pennington Kinnisvara OÜ ja tema tütarettevõtete ühendamise nii, et ühendavaks ettevõtteks sai Kramer Kinnisvara OÜ. Ühise kontrolli all olevate ettevõtete ühendamised ei mõjutanud Kontserni majandustulemust ja finantspositsiooni.

Äriühendused 2005. aastal

2005. aastal soetatud äriühenduste puhaskasumil ei olnud Kontsernile olulist mõju, moodustades 1 231 tuhat krooni Kontserni puhaskasumist. Soetatud äriühenduste kogu 2005. a. puhaskasum oli 148 tuhat krooni ning käive 86 718 tuhat krooni.

23.03.2005 soetas Deena Ehituse OÜ 100%-lise osaluse OÜ-s Thornhill. 24. märtsil 2005. a. soetas Thornhill 100%-lise osaluse keskkonnaehitusega tegelevas ettevõttes Veemaailm Inc. OÜ. Soetatud ettevõtete netovara ja firmaväärtus kujunes alljärgnevalt:

| tuhandetes kroonides | 2006 |
|--|--------|
| 2005. aastal tasutud soetusmaksumus | 8 050 |
| Tingimuslikult makstav soetusmaksumus ¹ | 3 465 |
| Soetusmaksumus | 11 515 |
| Soetatud netovara õiglase väärtus | 3 979 |
| Firmaväärtus | 7 536 |

¹ Tingimuslikult makstav soetusmaksumus tasutakse hiljemalt 2009. aastal summas 4 000 tuhat krooni. Tasumata summa ei kanna intressi ning seetõttu on teda diskonteeritud 6%-lise määraga. Diskonteeritud soetusmaksumuseks kujunes 3 465 tuhat krooni.

Soetusmaksumus jaguneb omandamise hetkel Veemaailm Inc. OÜ varadele ja kohustustele alljärgnevalt:

| tuhandetes kroonides | Veemaailm Inc. OÜ varad ja kohustused enne soetust | Korrigeerimine õiglasele väärtusele | Veemaailm Inc. OÜ varad ja kohustused peale soetust |
|--------------------------------|--|-------------------------------------|---|
| Raha | 164 | 0 | 164 |
| Muu käibevara | 6 611 | 0 | 6 611 |
| Materiaalne põhivara (lisa 22) | 6 188 | 0 | 6 188 |
| Firmaväärtus (lisa 23) | 0 | 7 535 | 7 535 |
| Kohustused | -8 983 | 0 | -8 983 |
| Soetusmaksumus | | | 11 515 |

Tekkinud firmaväärtus on peamiselt seotud Veemaailm Inc. OÜ kliendibaasiga ning ettevõtte ja potentsiaalsete klientide vaheliste suhetega, mis lubavad järgmistel aastatel sõlmida kasulikke müügilepinguid rohkem kui Kontsern oleks saanud sõlmida ilma Veemaailm Inc. OÜ soetamiseta. Nimetatud kliendibaasi ja kliendisuhteid ei ole kajastatud eraldiseisva immateriaalse varana, kuna pikaajalisi müügilepinguid ei olnud veel sõlmitud ning nende õiglast väärtust ei ole seega võimalik usaldusväärselt määrata.

2005. a. 15. juunil soetas Kontsern kinnisvarainvesteeringutega tegeleva Agnetha OÜ, makstes tütarettevõtte eest 5 040 tuhat krooni. Omandamise järgselt toimus Agnetha OÜ ja Arco HCE OÜ ühendamine.

Soetusmaksumus jaguneb omandamise hetkel Agnetha OÜ varade ja kohustuste õiglasele väärtusele alljärgnevalt:

| tuhandetes kroonides | Agnetha OÜ varad ja kohustused enne soetust | Korrigeerimine õiglasele väärtusele | Agnetha OÜ varad ja kohustused õiglases väärtuses |
|--------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| Raha | 40 | 0 | 40 |
| Materiaalne põhivara (lisa 22) | 5 000 | 0 | 5 000 |
| Kohustused | 0 | 0 | 0 |
| Soetusmaksumus | | | 5 040 |

Lisad kasumiaruandele**8 Müüdnud toodangu kulu**
tuhandetes kroonides

| Müüdnud toodangu kulu | 2006 | 2005 |
|--|-----------------|-----------------|
| Müüdnud kinnistute soetusmaksumus | -98 754 | -110 076 |
| Ostetud ehitusteenus | -148 501 | -178 104 |
| Haldustegevuse kulud | -16 365 | -9 470 |
| Tööjõukulud | -65 940 | -37 853 |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisad 22, 23) | -1 127 | -1 208 |
| Muud kulud | -18 380 | -21 705 |
| Müüdnud toodangu kulu kokku | -349 067 | -358 416 |

9 Muud äritegevusega seotud tulud ja kulud
tuhandetes kroonides

| Muud äritulud | 2006 | 2005 |
|--|----------------|----------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 21) | 388 950 | 114 798 |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist | 25 224 | 12 353 |
| Kasum bioloogiliste varade õiglase väärtuse muutusest (lisa 17) | 993 | 1 908 |
| Kasum materiaalse põhivara müügist | 6 375 | 661 |
| Muud tulud | 1 386 | 5 566 |
| Muud äritulud kokku | 422 928 | 135 286 |

| Turustuskulud | 2006 | 2005 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Reklaamikulud | -10 701 | -9 808 |
| Vahendustasud | -5 493 | -1 136 |
| Turu-uuringud | -105 | -226 |
| Tööjõukulud | -803 | -798 |
| Muud turustuskulud | -1 493 | -291 |
| Turustuskulud kokku | -18 595 | -12 259 |

| Üldhalduskulud | 2006 | 2005 |
|--|-----------------|----------------|
| Tööjõukulud | -46 636 | -26 022 |
| Büroo tegevuskulud | -18 067 | -8 097 |
| Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud | -36 695 | -17 350 |
| Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 22, 23) ¹ | 206 | -8 563 |
| Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus | -2 110 | -4 624 |
| Muud kulud | -12 411 | -9 110 |
| Üldhalduskulud kokku | -115 713 | -73 766 |

¹ Põhivara amortisatsioon sisaldab negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmist summas 14 748 tuhat krooni (2005: 24 tuhat krooni) ning firmaväärtuste allahindluskulu summas 12 599 tuhat krooni (2005: 7 109 tuhat krooni). Vaata lisaks firmaväärtuste kohta lisadest 7.2 ja 7.4.

| Muud ärikulud | 2006 | 2005 |
|---|-----------------|----------------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 21) | -14 031 | -11 923 |
| Kahjum bioloogiliste varade õiglase väärtuse muutusest (lisa 17) | 0 | -556 |
| Kahjum materiaalse põhivara müügist | -29 | 0 |
| Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest ja likvideerimisest ¹ (lisa 22) | -72 823 | 0 |
| Viivised ja trahvid ² | -74 975 | -253 |
| Muud kulud | -930 | -519 |
| Muud ärikulud kokku | -162 788 | -13 251 |

¹ Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest sisaldab lõpetamata ehitusena kajastatud kinnisvaraobjekti allahindlust kaetavale väärtusele summas 72 805 tuhat krooni. Allahindlus tugineb kontsernivälise atesteeritud hindaja ekspertarvamusele kinnisvaraobjekti kohta võrreldava hinna meetodil ning juhtkonna hinnangutele tõenäoliste müügikulutuste osas.

² Viivised ja trahvid 2006. a. sisaldavad Holiday Club Estonia projektiga seotud lepingust taganemise trahvi summas 73 539 tuhat krooni.

10 Finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud tuhandetes kroonides

| Finants- ja investeerimistegevuse tulud | 2006 | 2005 |
|--|---------------|---------------|
| Kasum tütarettevõtete aktsiate müügist ¹ | 7 463 | 6 758 |
| Kasum ühisettevõtte osade müügist (lisa 7.3) | 42 | 0 |
| Intressitulud | 3 367 | 3 895 |
| Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt ³ | 5 343 | 2 412 |
| Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku | 16 215 | 13 065 |

| Finants- ja investeerimistegevuse kulud | 2006 | 2005 |
|--|----------------|----------------|
| Kahjum tütarettevõtete aktsiate müügist | 0 | -12 843 |
| Kahjum sidusettevõttest kapitaliosaluse meetodil (lisa 19) | -40 | 0 |
| Intressikulud ² | -30 800 | -23 887 |
| Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt ⁴ | -6 411 | -5 067 |
| Kahjum valuutakursi muutustest | -682 | -499 |
| Muud finantskulud ⁵ | -11 721 | -3 742 |
| Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku | -49 654 | -46 038 |

¹ Kasum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist 2006. aastal on Arco Development SIA poolt vähemusosanikule müüdnud Sportings Riga SIA müügi kasum summas 7 463 tuhat krooni. Nimetatud tehingu tulemusel ei suurenenud vähemusosanikule kuuluv osa ega vähenenud Kontsernile kuuluv osa Sportings Riga SIA-s. 2005. aastal saadud kasumite ja kahjumite kohta tütarettevõtete aktsiate ja osade müügist vaata lisast 7.2.

² Intressikulud koosnevad olulises osas kinnisvarainvesteeringute soetamiseks võetud laenude ja võlakirjade intressidest. Intressikulud, mis tekivad seoses pooleliolevate arendusprojektide finantseerimiseks võetud laenudega, on kapitaliseeritud. Kapitaliseeritud intresside summa 2006. aastal moodustas kokku 16 783 tuhat krooni (2005: 15 941 tuhat krooni).

³ Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt 2006. aastal sisaldavad muuhulgas õiglases väärtuses kajastatud finantsvarade ümberhindlust summas 5 343 tuhat krooni (2005: 2 290 tuhat krooni). Lisainformatsioon õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade kohta on toodud lisa 20.;

⁴ Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt 2006. aastal sisaldavad kohalike omavalitsuste vastu nõude allahindlust summas 6 408 tuhat krooni (2005: 5 067 tuhat krooni). Lisainformatsioon nõude kohta omavalitsuse vastu on toodud lisa 18.

⁵ Muud finantskulud 2006. aastal sisaldavad muuhulgas:

- nõude allahindlust sidusettevõtte vastu summas 8 900 tuhat krooni (lisa 19);

- muude pikaajaliste finantsinvesteeringute allahindluseid summas 2 821 tuhat krooni (2005: 3 742 tuhat krooni).

11 Tulumaksukulu

tuhandetes kroonides

| | 2006 | 2005 |
|---|---------------|---------------|
| Dividendide tulumaksukulu | -3 570 | -3 645 |
| Tulumaksukulu Läti ja Bulgaaria tütarettevõtete kasumilt ¹ | -5 993 | -471 |
| Tulumaksukulu kokku | -9 563 | -4 116 |

¹ Tulumaksukulu Läti ja Bulgaaria tütarettevõtete kasumilt 2006. aastal sisaldab Läti tütarettevõttes kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekti üleshindluselt arvestatud tulumaksukulust summas 1 353 tuhat krooni. Antud summas on Kontsern kajastanud edasilükkunud pikaajalist tulumaksukohustust.

12 Kasutusrent

tuhandetes kroonides

Kasutusrent: Kontsern rendileandjana

| | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|--|---------------|---------------|
| Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed | | |
| kuni 1 aasta | 4 582 | 6 699 |
| 2-5 aastat | 9 329 | 8 790 |
| Üle 5 aasta | 12 466 | 13 844 |
| Kokku | 26 377 | 29 333 |

Kasutusrendilepingud on seotud kinnisvarainvesteeringute väljarentimisega. Aruandeperioodi renditulu osas vaata ka lisa 21.

Kasutusrent: Kontsern rendilevõtjana

| Rendikulu | 2006 | 2005 |
|------------------------|----------------|---------------|
| Ruumid | -5 711 | -3 883 |
| Transpordivahendid | -3 680 | -2 529 |
| Kontoriseadmed | -1 867 | -523 |
| Rendikulu kokku | -11 258 | -6 935 |

13 Puhaskasum aktsia kohta

tuhandetes kroonides

Tava puhaskasumi arvutamiseks aktsia kohta jagatakse Emaettevõtte aktsionäridele jaotatav aasta puhaskasum aasta jooksul käibelolevate lihtaktsiate kaalutud keskmise arvuga. Kuna ettevõtte ei ole potentsiaalseid lihtaktsiaid, võrdub lahustatud puhaskasum aktsia kohta tava puhaskasumiga aktsia kohta.

| | 2006 | 2005 |
|---|-------------|-------------|
| Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv ¹ | 30 453 037 | 27 521 932 |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum | 207 945 | 101 231 |
| Puhaskasum aktsia kohta (kroonides aktsia kohta) | 6,83 | 3,68 |

2005. aastal suurendas Kontsern fondi emissiooni teel aktsiakapitali 268 355 tuhande krooni ulatuses aktsiaseltsi omakapitali arvel täiendavaid sisse makseid tegemata. Fondi emissiooni käigus lasti välja 26 835 468 uut 10-kroonise nimiväärtusega aktsiat. Nimetatud põhjusel muudeti 2004. aasta keskmist aktsiate arvu tagasiulatuvalt ning see moodustas 2004. aastal keskmiselt 27 255 468 aktsiat.

Lisad bilansile

14 Lühiajalised nõuded tuhandetes kroonides

| | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|--|----------------|---------------|
| Nõuded ostjate vastu | | |
| Ostjate tasumata summad | 45 436 | 38 151 |
| Ebatõenäoliselt laekuvad summad | -289 | -801 |
| Nõuded ostjate vastu kokku | 45 147 | 37 350 |
| Muud lühiajalised nõuded | | |
| Nõuded ühisettevõtete vastu (lisa 38) | 9 042 | 6 575 |
| Antud laenud ¹ | 15 071 | 21 985 |
| Muud lühiajalised nõuded ² | 9 944 | 7 660 |
| Muud lühiajalised nõuded kokku | 34 057 | 36 220 |
| Viitlaekumised | | |
| Intressid | 3 028 | 2 240 |
| Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest ³ | 4 537 | 8 043 |
| Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded | 15 695 | 12 475 |
| Muud viitlaekumised | 34 | 42 |
| Viitlaekumised kokku | 23 294 | 22 800 |
| Nõuded kokku | 102 498 | 96 370 |

¹Antud tagatiseta laenude keskmine intressimäär oli 5% aastas (2005: 5,4% aastas). Antud laenud sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu summas 13 326 tuhat krooni (2005: 20 524 tuhat krooni). Seotud osapooltele antud laenude kohta vt lisa 38.

² Muud lühiajalised nõuded 31.12.2006 seisuga sisaldavad:

- nõuet kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmise eest summas 2 321 tuhat krooni (2005: 2 321 tuhat krooni);
- nõudeid seotud osapoolte vastu summas 5 193 tuhat krooni (2005: 1 723 tuhat krooni). Seotud osapoolte kohta on toodud lisainformatsiooni lisa 38;
- õiglases väärtuses kajastatud intressivahetuslepingust tulenevat nõuet summas 1 560 tuhat krooni (2005: 0 krooni). Lisainformatsioon intressivahetuslepingute kohta on toodud lisa 34.
- muid väiksemaid nõudeid summas 870 tuhat krooni (2005: 2 116 tuhat krooni).

- seisuga 31.12.2005 sisaldasid muud lühiajalised nõuded ettemaksu tagasinõuet summas 1 500 tuhat krooni. Nimetatud nõue hinnati 2006. aastal ebatõenäoliselt laekuvaks ning on kajastatud kasumiaruande üldhalduskulude koosseisus real „Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus“ (lisa 9).

³ Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest summas 4 537 tuhat krooni (2005: 8 043 tuhat krooni) sisaldavad ehituslepingutest valmidusastme meetodil tulenevaid nõudeid tellijatele (vt lisa 27).

15 Ettemakstud kulud

tuhandetes kroonides

Ettemakstud kulud seisuga 31.12.2006 koosnevad järgmistest tulevaste perioodile kuludest:

- 2007. aasta reklaamürituste ettemaksed summas 2 000 tuhat krooni (2005: 2006. aasta reklaamürituste ettemaksed summas 400 tuhat krooni);
- kinnisvarafondide portfelli analüüsikulud seoses tehingutega 2007. aastal summas 1 222 tuhat krooni (2005: null);
- muud tulevaste perioodide kulude ettemaksed summas 1 207 tuhat krooni (2005: 848 tuhat krooni);
- seisuga 31.12.2005 sisaldasid ettemakstud tulud ettemakseid kinnistute soetamiseks summas 1 346 tuhat krooni.

16 Varud

tuhandetes kroonides

| | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|--|----------------|----------------|
| Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud | 415 567 | 144 974 |
| Muud edasimüügiks ostetud kaubad | 6 580 | 4 137 |
| Materjalid ja valmistoodang | 0 | 524 |
| Ettemaksed tarnijatele | 9 670 | 4 239 |
| Varud kokku | 431 817 | 153 874 |

Seoses edasimüügiks soetatud kinnistute neto realiseerimismaksumuse vähenemisega alla bilansilise väärtuse hinnati 2005. aastal varusid alla summas 7 613 tuhat krooni. Seisuga 31.12.2005 oli alla hinnatud varude bilansiline maksumus 355 tuhat krooni. Varude neto realiseerimismaksumus leiti kinnistute õiglase väärtuse kaudu, millest lahutati müügikulutused. 2006. aastal varusid alla ei hinnatud.

Edasimüügiks soetatud ja arendatavaid kinnistuid on panditud Kontserni laenukohustuste tagatiseks kokku summas 272 473 tuhat krooni (2005: 99 225 tuhat krooni).

17 Bioloogilised varad

tuhandetes kroonides

| | |
|---|--------------|
| Saldo seisuga 31.12.2004 | 5 289 |
| Soetused | 217 |
| Müügid | -610 |
| Kasum / kahjum õiglase väärtuse muutusest | 1 352 |
| Ümberklassifitseerimised materiaalseks põhivaraks (lisa 22) | -228 |
| Saldo seisuga 31.12.2005 | 6 020 |
| Soetused | 339 |
| Sihtfinantseering (lisa 33) | -232 |
| Müügid | -979 |
| Kasum / kahjum õiglase väärtuse muutusest | 993 |
| Saldo seisuga 31.12.2006 | 6 141 |

Seisuga 31.12.2006 sisalduvad bioloogiliste varade jäägis rühmitatuna valmidusastme järgi:

| | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|---|--------------|--------------|
| Küpsed ehk müügiks valmis taimed | 464 | 658 |
| Ebaküpsed ehk müügiks mitte valmis taimed | 819 | 771 |
| Raievalmis mets | 486 | 1 400 |
| Kasvav mets, mille osas ei ole veel raieluba saadud | 4 372 | 3 191 |
| Bioloogilised varad rühmitatuna valmidusastme järgi kokku: | 6 141 | 6 020 |

Kasvavat metsa omab Kontsern kokku 443 ha (2005: 366 ha).

Bioloogiliste varade haldamise kulud ulatusid 2006. aastal 732 tuhande kroonini (2005: 843 tuhande kroonini).

Ettevõtte võlakohustuste tagatisteks oli 31.12.2005 seisuga panditud bilansis kajastatud bioloogilisi varasid väärtuses 3 175 tuhat krooni. 31.12.2006 seisuga bioloogilisi varasid Kontserni laenukohustuste tagatiseks panditud ei olnud.

18 Pikaajalised nõuded

tuhandetes kroonides

| | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|--|---------------|---------------|
| Nõuded ühisettevõtete vastu (lisa 38) | 2 215 | 850 |
| Pikaajalised laenunõuded ¹ | 5 564 | 5 380 |
| Ettemaksed pikaajaliste finantsinvesteeringute eest ² | 2 781 | 2 716 |
| Muud pikaajalised nõuded ³ | 113 | 8 021 |
| Pikaajalised nõuded kokku | 10 673 | 16 967 |

¹ Pikaajalised laenunõuded seisuga 31.12.2006 sisaldasid nõudeid seotud osapoolte vastu summas 5 197 tuhat krooni (2005: 5 380 tuhat krooni). Nõuete laekumise tähtajad ulatuvad kuni 31.12.2008, ning nõuded on tagamata (2005: sama). Nõuded kannavad intressi 4%-6% aastas (2005: 4% kuni 4,5% aastas). Seotud osapoolte kohta on toodud lisainformatsioon lisa 38.

² Ettemaksed pikaajaliste finantsinvesteeringute eest seisuga 31.12.2006 koosnesid:

- ettemaksust ühisettevõtte asutamiseks Läti Vabariigis summas 2 716 tuhat krooni (2005: sama);
- muudest väiksematest ettemaksudest summas 65 tuhat krooni (2005: null).

³ Muud pikaajalised nõuded seisuga 31.12.2005 sisaldasid muuhulgas nõuet kohaliku omavalitsuse vastu nimiväärtuses 11 475 tuhat krooni. Seoses nõude laekumise tõenäosuse kalkuleerimisega hinnati nõuet 2006. aastal alla 6 408 tuhat krooni (2005: 5 067 tuhat krooni) ning alates 31.12.2006 kajastatakse nõuet kogu summas bilansiväliselt. Kasumiaruandes on allahindlus kajastatud Finants- ja investeerimistegevuse kulude koosseisus real „Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt” (lisa 10).

19 Sidusettevõtted

tuhandetes kroonides

Kontsern asutas 2006. aasta aprillis sidusettevõtte Gilmor Grupp OÜ. 12. aprillil 2006. a. sõlmis Gilmor Group OÜ kinnistute võlaõigusliku ostulepingu, mis andis ettevõttele õiguse omandada Tallinnas asuvad kinnistud. Võlaõigusliku lepingu alusel tegi ettevõtte kinnistute müüjale ettemaksu summas 15 000 tuhat krooni. Kinnistute müügileping sätestas, et lepingust taganemise korral on ettevõtte kohustatud tasuma leppetrahvi 15 000 tuhat krooni. Bilansipäeva seisuga peab Gilmor Group OÜ juhatuse ebatõenäoliseks võlaõiguslikust lepingust tuleneva kinnistute omandamise õiguse kasutamist ning seetõttu on ettevõtte 2006. aasta aruandes kajastatud nimetatud lepingust tuleneva leppetrahvi kulu. Kontserni osa Gilmor Grupp OÜ omakapitalis seisuga 31.12.2006 oli -3 003 tuhat krooni, millest -40 tuhat krooni kajastati kapitaliosaluse kahjumina Kontserni kasumiaruandes Finants- ja investeerimistegevuse kulude koosseisus ning ülejäänud osa kajastatakse bilansiväliselt.

Kontsern andis Gilmor Grupp OÜ-le Tallinnas kinnistute omandamiseks 2006. aastal laenu 8 900 tuhat krooni. Projekti õnnestumise ebatõenäoliseks hindamisel tegi Kontsern antud laenu osas provisjoni 100% ulatuses. Provisjon on kajastatud kasumiaruandes Finants- ja investeerimistegevuse kulude koosseisus real „Muud finantskulud“.

Kontsernile kuulub ettevõttest 20%-ne osa. Kontsern on seisuga 31.12.2006 Gilmor Group OÜ osakapitali sissemakse eest võlgu mitteseotud osapoolle 40 tuhat krooni.

20 Pikaajalised investeringud väärtpaberitesse

tuhandetes kroonides

| | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|---|---------------|--------------|
| Pikaajalised investeringud aktsiatesse - kajastatud soetusmaksumuses | 131 | 132 |
| Pikaajalised investeringud aktsiatesse - kajastatud õiglases väärtuses ¹ | 8 215 | 2 871 |
| Ettemaksed aktsiate eest ² | 57 423 | 0 |
| Kokku muud pikaajalised väärtpaberid | 65 769 | 3 003 |

¹ Õiglases väärtuses kajastatud investeringud kuuluvad varade gruppi „Finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande“.

² Ettemaksed aktsiate eest seisuga 31.12.2006 sisaldasid ettemaksu Läti ettevõtte Eurolines SIA aktsiate omandamiseks.

21 Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes kroonides

| | |
|--|------------------|
| Saldo seisuga 31.12.2004 | 681 564 |
| Soetused, v.a kapitaliseeritud laenukasutuse kulud | 56 593 |
| Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud | 7 815 |
| Müügid | -131 150 |
| Väljaminekud tütarettevõtete võõrandamisest (lisa 7.2) | -140 015 |
| Ümberklassifitseerimised varudest või varudesse | 254 852 |
| Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast või materiaalseks põhivaraks (lisa 22) | 18 570 |
| Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9) | 102 875 |
| Saldo seisuga 31.12.2005 | 851 104 |
| Soetused, v. a. kapitaliseeritud laenukasutuse kulud | 13 274 |
| Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud | 551 |
| Müügid | -26 559 |
| Lisandumised äriühendustest (lisa 7.4) | 14 031 |
| Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9) | 374 919 |
| Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast | 251 961 |
| Saldo seisuga 31.12.2006 | 1 479 281 |

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel on 2006. aastal kõigi olulisemate kinnisvarainvesteeringute puhul kasutatud Kontsernist sõltumatute hindajate ekspertarvamusi. Nimetatud ekspertarvamuste alusel on Kontsern kajastanud õiglase väärtuse muutust 42 kinnisvaraobjekti osas bilansilises väärtuses 1 011 435 tuhat krooni (2005: 11 kinnisvaraobjekti osas bilansilises väärtuses 710 394 tuhat krooni). Kolme kinnisvarainvesteeringu puhul on lähtutud võlaõiguslikus müügilepingus sätestatud müügihinnast summas 426 839 tuhat krooni.

Ülejäänud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel kasutati kontsernisest analüütikute ja atesteeritud hindajate analüüse.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel tugineti järgmistele eeldustele:

| | 2006 | 2005 |
|------------------------------------|--------|-----------|
| Renditulu kasv aastas | 1%-5% | 2% |
| Kulude kasv aastas | 2%-3% | 2%-3% |
| Väljarenditavate pindade vakants | 3%-25% | 3% |
| Diskontomäär projektist väljumisel | 7%-10% | 10%-11,5% |

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2006. aastal renditulu 37 747 tuhat krooni (2005: 49 204 tuhat krooni). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt seotud kulud ulatusid 10 959 tuhande kroonini (2005: 11 102 tuhande kroonini).

Varem olemas olnud kinnisvarainvesteeringutesse tehti parendusi kokku 8 694 tuhat krooni (2005: 14 168 tuhat krooni).

Võlaõiguslike müügikokkulepete alusel on Kontsernile 2006. a. tehtud ettemakseid kinnisvarainvesteeringute eest 5 000 tuhat krooni (2005: 0) ning kinnisvarainvesteeringute müügist on laekumata 675 tuhat krooni (2005: 0).

Seisuga 31.12.2005 oli Kontsern kinnisvarainvesteeringute soetusest võlgu 4 003 tuhat krooni. Võlgnevus tasuti 2006. aastal.

Kapitalirendivõlgnevus soetatud kinnisvarainvesteeringutega seoses moodustas seisuga 31.12.2006 1 961 tuhat krooni (2005: 1 450 tuhat krooni).

Kontsern on laenukohustuste tagatiseks seisuga 31.12.2006 pantinud kinnisvarainvesteeringuid summas 1 202 542 tuhat krooni (31.12.2005: 694 280 tuhat krooni).

22 Materiaalne põhivara

tuhandetes kroonides

| | Maa ja ehitised | Masinate ja seadmed | Muu materiaalne põhivara | Lõpetamata ehitised ja ettemaksed | Materiaalne põhivara kokku |
|--|-----------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| <i>Soetusmaksumus 31.12.2004</i> | 17 112 | 4 349 | 7 360 | 21 259 | 50 080 |
| <i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2004</i> | -3 504 | -3 184 | -6 487 | 0 | -13 175 |
| Jääkväärtus 31.12.2004 | 13 608 | 1 165 | 873 | 21 259 | 36 905 |
| Ostud ja parendused | 171 | 650 | 1 763 | 157 271 | 159 855 |
| Kapitaliseeritud laenukulutused | 0 | 0 | 0 | 3 616 | 3 616 |
| Lisandumised äriühendustest (lisa 7.4) | 3 616 | 1 022 | 635 | 5 915 | 11 188 |
| Müügid ja likvideerimine | 0 | -234 | -166 | 0 | -400 |
| Väljaminekud tütarettevõtete võõrandamisest (lisa 7.2) | 0 | -387 | -78 | 0 | -465 |
| Aruandeaasta amortisatsioon (lisa 9) | -679 | -566 | -1 178 | 0 | -2 423 |
| Ümberklassifitseerimised ¹ | 240 | -186 | 1 089 | -35 018 | -33 875 |
| Jääkväärtus 31.12.2005 | 16 956 | 1 464 | 2 938 | 153 043 | 174 401 |
| <i>Soetusmaksumus 31.12.2005</i> | 24 860 | 4 911 | 7 125 | 153 043 | 189 939 |
| <i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2005</i> | -7 904 | -3 447 | -4 187 | 0 | -15 538 |

| | | | | | |
|--|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Jääkväärtus 31.12.2005 | 16 956 | 1 464 | 2 938 | 153 043 | 174 401 |
| Soetusmaksumus 31.12.2005 | 24 860 | 4 911 | 7 125 | 153 043 | 189 939 |
| Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2005 | -7 904 | -3 447 | -4 187 | 0 | -15 538 |
| Ostud ja parendused | 5 662 | 1 580 | 3 242 | 296 159 | 306 643 |
| Kapitaliseeritud laenukulutused | 0 | 0 | 0 | 16 232 | 16 232 |
| Sihtfinantseering (lisa 33) | -723 | -242 | -315 | -104 | -1 384 |
| Allahindlused ja likvideerimine (lisa 9) | 0 | -10 | -8 | -72 805 | -72 823 |
| Müügid | -30 | 0 | -98 | -5 470 | -5 598 |
| Väljaminekud äriühenduste müügist (lisa 7.3) | 0 | 0 | -5 | 0 | -5 |
| Aruandeaasta amortisatsioon (lisa 9) | -833 | -531 | -1 420 | 0 | -2 784 |
| Ümberklassifitseerimised ¹ | 297 | 0 | -10 | -333 256 | -332 969 |
| Jääkväärtus 31.12.2006 | 21 329 | 2 261 | 4 324 | 53 799 | 81 713 |
| Soetusmaksumus 31.12.2006 | 30 052 | 5 553 | 8 256 | 53 799 | 97 660 |
| Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2006 | -8 723 | -3 292 | -3 932 | 0 | -15 947 |

¹ Ümberklassifitseerimised 2006. ja 2005. aastal:

| | Maa ja ehitised | Masinad ja seadmed | Muu materiaalne põhivara | Lõpetamata ehitised ja ettemaksed | Materiaalne põhivara kokku |
|--|-----------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Edasimüügiks ehitatud rajatiste ümberklassifitseerimine varudeks | 0 | 0 | 0 | -15 533 | -15 533 |
| Äriobjektide ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks arenduse lõppemisel | 0 | 0 | 0 | -20 621 | -20 621 |
| Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringutest | 0 | 0 | 0 | 2 051 | 2 051 |
| Ümberklassifitseerimised bioloogilisest varast | 0 | 0 | 0 | 228 | 228 |
| Ümberklassifitseerimised materiaalse põhivara rühmades | 240 | -186 | 1 089 | -1 143 | 0 |
| Ümberklassifitseerimised kokku 2005. aastal | 240 | -186 | 1 089 | -35 018 | -33 875 |
| Äriobjektide ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks arenduse lõppemisel | 0 | 0 | 0 | -251 961 | -251 961 |
| Ümberklassifitseerimine varudeks ^{1.1} | 0 | 0 | 0 | -81 008 | -81 008 |
| Ümberklassifitseerimised materiaalse põhivara rühmades | 297 | 0 | -10 | -287 | 0 |
| Ümberklassifitseerimised kokku 2006. aastal | 297 | 0 | -10 | -333 256 | -332 969 |

^{1.1} Kontsern sõlmis 2006. a. suvel kavatsuste protokolliga Narvas lõpetamata ehitusena kajastatud asuva kinnisvaraobjekti müügiks 2007. aastal. Kontsern võttis nimetatud kavatsuste protokolliga kohustuse lõpetada kinnisvaraobjektil ehitustööd hiljemalt 2007. aasta kevadeks ning sõlmida rentnikega rendilepingud vähemalt 50% renditava pinna osas. Kinnisvaraobjekti kasutuseesmärgi muutuse tõttu klassifitseeriti objekt 2006. aastal ümber varudeks summas 81 008 tuhat krooni.

| | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|---|------------|------------|
| Tagatiseks panditud materiaalse põhivara bilansiline väärtus | 64 639 | 167 651 |
| Materiaalse põhivara ostu eest tasumata summad | 20 277 | 860 |
| Lõpetamata ehitusena kajastatud kinnisvaraobjektide ehituslepingutest tulenevate maksete kohustus | 0 | 79 103 |

23 Immateriaalne põhivara
 tuhandetes kroonides

| | Firmaväärtus | Negatiivne firmaväärtus | Arvuti tarkvara | Kokku |
|--|--------------|-------------------------|-----------------|--------|
| Jääkväärtus 31.12.2004 | 13 849 | 0 | 674 | 14 523 |
| Ostud | 0 | 0 | 177 | 177 |
| Lisandumised äriühendustest (lisa 7.4) | 7 535 | -24 | 0 | 7 511 |
| Negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine | 0 | 24 | 0 | 24 |
| Väljaminekud tütarettevõtte võõrandamisel (lisa 7.2) | -1 204 | 0 | -75 | -1 279 |
| Väärtuse langusest tulenevad allahindlused (lisa 9) | -7 109 | 0 | 0 | -7 109 |
| Amortisatsioonikulu (lisa 9) | 0 | 0 | -263 | -263 |
| Jääkväärtus 31.12.2005 | 13 071 | 0 | 513 | 13 584 |

| | Firmaväärtus | Negatiivne firmaväärtus | Arvuti tarkvara | Kokku |
|---|---------------|-------------------------|-----------------|---------------|
| Jääkväärtus 31.12.2005 | 13 071 | 0 | 513 | 13 584 |
| Soetusmaksumus 31.12.2005 | 13 071 | 0 | 1 083 | 14 154 |
| Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2005 | 0 | 0 | -570 | -570 |
| Ostud | 0 | 0 | 935 | 935 |
| Lisandumised vähemusosanikult osade soetusel (lisa 7.2) | 3 768 | -14 748 | 0 | -10 980 |
| Lisandumised äriühendustest (lisa 7.4) | 11 318 | 0 | 0 | 11 318 |
| Müügid ja likvideerimine | 0 | 0 | -15 | -15 |
| Väärtuse langusest tulenevad allahindlused (lisa 9) | -12 599 | 0 | 0 | -12 599 |
| Firmaväärtuse tuluks kandmine (lisa 9) | 0 | 14 748 | 0 | 14 748 |
| Amortisatsioonikulu (lisa 9) | 0 | 0 | -286 | -286 |
| Jääkväärtus 31.12.2006 | 15 558 | 0 | 1 147 | 16 705 |
| Soetusmaksumus 31.12.2006 | 15 558 | 0 | 1 840 | 17 398 |
| Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2006 | 0 | 0 | -693 | -693 |

Firmaväärtuse jääkväärtus segmentide kaupa on näidatud alljärgnevas tabelis:

| | Teeninduse segment | Arenduse segment | Ehituse segment | Kokku |
|--|--------------------|------------------|-----------------|---------------|
| Jääkväärtus 31.12.2004 | 1 204 | 8 232 | 4 413 | 13 849 |
| Lisandumised äriühendustest (lisa 7.4) | 0 | 0 | 7 535 | 7 535 |
| Väljaminekud tütarettevõtte võõrandamisest (lisa 7.2) | -1 204 | 0 | 0 | -1 204 |
| Allahindlused väärtuse langusest (lisa 9) | 0 | -7 109 | 0 | -7 109 |
| Jääkväärtus 31.12.2005 | 0 | 1 123 | 11 948 | 13 071 |
| Lisandumised vähemusaksionäriilt osaluste omandamisel (lisa 7.2) | 0 | 158 | 3 610 | 3 768 |
| Lisandumised äriühendustest (lisa 7.4) | 0 | 11 318 | 0 | 11 318 |
| Allahindlused väärtuse langusest (lisa 9) | 0 | -12 599 | 0 | -12 599 |
| Jääkväärtus 31.12.2006 | 0 | 0 | 15 558 | 15 558 |

2006. aasta lõpus viidi läbi firmaväärtuse väärtuse languse test, mille tulemusel hinnati alla arenduse segmendis tekkinud kahe objektiga seotud firmaväärtused. Ühe objekti allahindluse 11 318 tuhat krooni tingis asjaolu, et aasta lõpu seisuga ei olnud võimalik piisavalt konservatiivselt hinnata firmaväärtusega seotud kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ning prognoosida tuleviku rahavoogusid. Teise objekti puhul tingis allahindluse summas 1 123 tuhat krooni firmaväärtusega seotud kinnisvarainvesteeringu müük 2006. aastal.

2005. aasta lõpus viidi läbi firmaväärtuste väärtuse languse test, mille tulemusena hinnati üht firmaväärtust alla summas 7 109 tuhat krooni. Firmaväärtuse allahindluse tingis firmaväärtusega seotud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamine diskonteeritud rahavoogude baasil. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutati kinnisvaraobjekti viie aasta rahavoogudel põhinevat analüüsi, kus eeldati tulude ja kulude kasvu 2% aastas, väljarenditavate pindade vakantsi 3% aastas ning diskonteerimismäära 10% aastas. Kinnisvarainvesteering hinnati peale nimetatud analüüsi alla õiglasele väärtusele ning kuna objektiga seotud firmaväärtus põhines varem kinnisvarainvesteeringu prognoositud tuleviku rahavoogudel, ei ületanud enam kaetava väärtuse testi tulemusena kinnisvaraobjekti rahavood bilansis enne allahindlust kajastatud kinnisvarainvesteeringu ning firmaväärtuse summat.

Ehituse segmendi firmaväärtuse kaetava väärtuse mõõtmisel kasutatud hinnangud:

- kaetav väärtus leiti kasutusväärtuse põhjal;
- juhtkonna rahavoogude prognoosi eeldused:
 - Euroopa Liidu nõuetest tulenevate keskkonnaehituse alaste projektide mahu prognoositav kasv Eestis ning sellega seotud riigihangetel osalemise võimalus lähima viie aasta jooksul kogumalus kuni 880 miljonit krooni. Keskkonnaehitusega seonduvate tulude kasvu on Kontsern prognoosinud 20-30% aastas ning brutokasumi kasvu 3,5% kuni 7,7% aastas. Tulude kasvu on teiste samas harus tegutsevate ettevõtetega võrreldes prognoositud veidi enam Kontsernile kuuluva keskkonnaehitusettevõtte kõrgemate kvaliteedinäitajate ning Eestis välja töötatud tehnoloogia efektiivsuse tõttu;
 - kinnisvaraturu agressiivse kasvu prognoosid ja elu- ning ärihoonete osas valitsev turunõudlus. Müügitulude prognoosi aluseks on võetud ehitatavate ruutmeetrite arv, ruutmeetri keskmine müügihind ning nende näitajate eeldatav kasv võrreldes eelneva perioodiga. Ehitatavate ruutmeetrite arv kasvab eeldatavasti 2006. aastal 26%, 2007. aastal 51%, 2008. aastal 46% ning edaspidi 14%-20% aastas. Keskmise ehitusruutmeetri hinna tõusuks on prognoositud 2006. aastal 21%, 2007. aastal 10% ning edaspidi 5% aastas. Ehitusettevõtete prognoositud müüdüd toodangu kulu ulatub 92%-ni müügituludest;
 - ehitusettevõtete seotud vaba rahavoo diskonteerimisel on kasutatud kaalutud keskmist kapitalikulu 13,65% aastas. Jätkuva rahavoo (CCF) arvutamisel on rakendatud eririski lisa 10%, millest tuleneb jätkuva rahavoo leidmine 23,65%-lise kapitalikulu põhjal;
 - rahavoo prognoosid põhinevad järgneviks viieks aastaks tehtud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvetel.

Arenduse segmendi firmaväärtuse kaetava väärtuse mõõtmisel kasutatud hinnangud:

- kaetav väärtus leiti kasutusväärtuse põhjal;
- juhtkond on rahavoogude prognoosimisel tuginenud varasemale kogemusele väljarenditavate äripindade osas:
 - renditulu kasv 2% aastas;
 - kulude kasv 2-3% aastas;
 - väljarenditavate pindade vakants 3% aastas;
 - prognoositud diskontomäär projektist väljumisel oli 11,5%;
 - rahavoo prognoosid põhinevad järgneviks viieks aastaks tehtud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvetel.

Negatiivse firmaväärtuse kujunemine segmentide kaupa on näidatud alljärgnevas tabelis:

| | Arenduse segment | Ehituse segment | Kokku |
|---|------------------|-----------------|----------|
| Jääkväärtus 31.12.2004 | 0 | 0 | 0 |
| Lisandumised äriühendustest (lisa 7.4) | -24 | | -24 |
| Negatiivse firmaväärtuse tuluks kandmine (lisa 9) | 24 | 0 | 24 |
| Jääkväärtus 31.12.2005 | 0 | 0 | 0 |
| Lisandumised vähemusaktsionärit osaluste omandamisel (lisa 7.2) | -14 467 | -281 | -14 748 |
| Negatiivse firmaväärtuse tuluks kandmine (lisa 9) | 14 467 | 281 | 14 748 |
| Jääkväärtus 31.12.2006 | 0 | 0 | 0 |

Negatiivse firmaväärtusena on kajastatud omandatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglase väärtuse osa, mis ületab äriühenduse või vähemusosanikult soetatud aktsiate ja osade soetusmaksumust.

24 Laenukohustused

tuhandetes kroonides

Lühiajalised laenukohustused

| | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|---|----------------|----------------|
| Arvelduskrediit ¹ | 18 530 | 8 415 |
| Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, s.h | 18 822 | 41 160 |
| Pangalaenud | 17 751 | 37 029 |
| Muud laenud | 67 | 2 976 |
| Kapitalirendikohustused (lisa 25) | 1 004 | 1 155 |
| Lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad | 640 457 | 253 294 |
| Muud lühiajalised laenud ² | 21 759 | 13 984 |
| Lühiajalised laenukohustused kokku | 699 568 | 316 853 |

¹ Kontserni ettevõtetele võimaldatakse kasutada arvelduskrediiti, mille limiidid moodustasid 31.12.2006 seisuga 35 600 tuhat krooni (2005: 37 500 tuhat krooni).

Pikaajalised laenukohustused

| | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|--|----------------|----------------|
| Pikaajalised laenukohustused kokku | 476 080 | 433 506 |
| sh. kohustuste lühiajaline osa | 18 822 | 41 160 |
| sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h | 457 258 | 392 346 |
| Pangalaenud (lisa 34) | 412 180 | 372 756 |
| Muud pikaajalised laenud(lisa 34) ² | 42 107 | 14 142 |
| Kapitalirendikohustused (lisad 25, 34) | 2 971 | 5 448 |

2006.aastal emiteeris Kontsern lühi- ja pikaajalisi kommertspabereid kokku nimiväärtuses 96 960 tuhat krooni (2005: 285 300 tuhat krooni). Emissioonide keskmiseks efektiivseks intressimääraks kujunes 5,16% (2005: 4,6%).

Emiteeritud kommertspaberid on kajastatud lühiajaliste ja pikaajaliste pangalaenude hulgas.

| Laenukohustuste keskmised intressimäärad | 2006 | 2005 |
|--|------|------|
| Arvelduskrediidid | 5,3% | 5,0% |
| Lühiajalised pangalaenud | 5,9% | 4,7% |
| Muud lühiajalised laenud | 6,8% | 6,6% |
| Pikaajalised pangalaenud | 5,7% | 4,9% |
| Muud pikaajalised laenud | 7,2% | 7,8% |

| Olulisimate laenukohustuste intressimäärad | Laenusumma 31.12.06 (tuhandetes kroonides) | Intressimäär | |
|--|---|--------------|-------|
| | | 2006 | 2005 |
| Lühiajaline pangalaen | 145 000 | 5,65% | 4,25% |
| Lühiajaline pangalaen | 87 017 | 5,75% | 4,95% |
| Lühiajaline pangalaen | 83 200 | 5,50% | - |
| Lühiajaline pangalaen | 78 240 | 4,63% | - |
| Pikaajaline pangalaen | 64 581 | 5,45% | - |

² Muud lühiajalised ja pikaajalised laenud seisuga 31.12.2006 sisaldavad kohustusi seotud osapoolte ees summas 19 458 tuhat krooni (2005: null). Vaata seotud osapoolte kohta täiendavat informatsiooni lisast 38.

Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisas 30.

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

25 Kapitalirendikohustused

tuhandetes kroonides

| Kapitalirendikohustus tagasimaksetähtaja järgi | 31.12.2006 | | 31.12.2005 | |
|--|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| | Rendimaksete miinimum | Miinimumsumma nüüdisväärtus | Rendimaksete miinimum | Miinimumsumma nüüdisväärtus |
| kuni 1 aasta | 1 083 | 1 004 | 1 751 | 1 155 |
| 2-5 aastat | 2 892 | 2 803 | 5 804 | 5 117 |
| Üle 5 aasta | 170 | 168 | 359 | 331 |
| Rendileandja brutoinvesteering kokku | 4 145 | 3 975 | 7 914 | 6 603 |
| Tuleviku intressikulu | -170 | | -1 311 | |
| Rendileandja netoinvesteering kokku | 3 975 | 3 975 | 6 603 | 6 603 |

| Kapitalirendile võetud varad | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|--|--------------|---------------|
| Kinnisvarainvesteeringud | 3 207 | 58 150 |
| Materiaalne põhivara | 1 905 | 799 |
| Immateriaalne põhivara | 0 | 95 |
| Kokku renditud vara bilansiline väärtus | 5 112 | 59 044 |

26 Lühiajalised võlad

tuhandetes kroonides

| | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|---|----------------|---------------|
| Võlad tarnijatele¹ | 68 021 | 53 808 |
| Muud võlad | | |
| Võlad ühisettevõtete ees (lisa 38) | 1 | 192 |
| Võlad väärtpaberitehingutest ² | 9 540 | 7 821 |
| Võlad põhivaratehingutest ³ | 5 000 | 6 214 |
| Muud võlad ⁴ | 114 768 | 17 350 |
| Muud võlad kokku | 129 309 | 31 577 |

Maksuvõlad

| | | |
|----------------------|-------|-------|
| Käibemaks | 9 459 | 1 669 |
| Dividendide tulumaks | 1 785 | 3 195 |
| Üksikisiku tulumaks | 2 054 | 1 686 |
| Sotsiaalmaks | 3 936 | 2 701 |
| Muud maksuvõlad | 5 175 | 1 769 |

| | | |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Maksuvõlad kokku | 22 409 | 11 020 |
|-------------------------|---------------|---------------|

Viitvõlad

| | | |
|-----------------------------|--------|-------|
| Intressivõlad | 4 223 | 2 463 |
| Võlad töövõtjatele | 10 440 | 5 936 |
| Dividendivõlad | 3 897 | 6 134 |
| Muud viitvõlad ⁵ | 10 976 | 6 804 |

| | | |
|------------------------|---------------|---------------|
| Viitvõlad kokku | 29 536 | 21 337 |
|------------------------|---------------|---------------|

| | | |
|--------------------|----------------|----------------|
| Võlad kokku | 249 275 | 117 742 |
|--------------------|----------------|----------------|

¹ Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2006 koosnevad muuhulgas materiaalse põhivara seotamisega seotud võlgadest summas 21 146 tuhat krooni (2005: 860 tuhat krooni).

² Võlad väärtpaberitehingutest seisuga 31.12.2006 koosnevad 2004. aastal Kontserni ettevõtetes osaluste suurendamisest tekkinud kohustusest summas 9 500 tuhat krooni (2005: 7 821 tuhat krooni) ning võlgnevusest 2006. aastal soetatud sidusettevõtte eest summas 40 tuhat krooni.

³ Võlad põhivaratehingutest seisuga 31.12.2006 sisaldavad kinnisvarainvesteeringu võlaõigusliku müügikokkuleppe alusel saadud deposiiti summas 5 000 tuhat krooni. Seisuga 31.12.2005 sisaldasid võlad põhivaratehingutest kinnisvarainvesteeringute soetusega seotud võlgnevust summas 6 214 tuhat krooni.

⁴ Muud võlad seisuga 31.12.2006 sisaldavad:

- Holiday Club Estonia projektiga seotud lepingust taganemise trahvikohustust summas 73 539 tuhat krooni;
- võlgnevusi seotud osapooltele summas 39 616 tuhat krooni (2005: 15 894 tuhat krooni). Vaata seotud osapoolte kohta täiendavat informatsiooni lisast 38;
- muid väiksemaid võlgnevusi summas 1 613 tuhat krooni (2005: 1 456 tuhat krooni).

⁵ Muud viitvõlad seisuga 31.12.2006 sisaldavad alljärgnevaid kohustusi:

- arendusprojektide müügiga seotud tekkepõhiselt arvestatud viitvõlgasid summas 9 205 tuhat krooni (2005: 1 893 tuhat krooni);
- kinnisvarafondide valitsemisega seotud tekkepõhiselt arvestatud võlgasid summas 1 060 tuhat krooni (2005: null);
- muid viitvõlgasid summas 711 tuhat krooni (2005: 3 503 tuhat krooni);
- 31.12.2005 seisuga sisaldasid muud viitvõlad muuhulgas võlga Arco Vara AS aktsiate emissiooni korraldamise eest summas 1 408 tuhat krooni.

27 Ettemaksed

tuhandetes kroonides

| | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|---|---------------|---------------|
| Kinnisvara müügiga seotud ettemaksed | 59 001 | 29 876 |
| Ettemakstud tulud pikaajalistest teenuslepingutest ¹ | 634 | 8 051 |
| Muud ettemakstud tulud | 3 792 | 3 434 |
| Ettemaksed kokku | 63 427 | 41 361 |

¹ Pikaajaliste teenuslepingutega seotud tulude korrigeerimised

| | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|---|--------------|------------|
| Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nendele vastav kasum | 108 614 | 144 268 |
| Esitatud vahearved | -104 711 | -144 276 |
| Tulude korrigeerimine kokku | 3 903 | -8 |
| s.h tulude suurendamine (lisa 14) | 4 537 | 8 043 |
| s.h tulude vähendamine | -634 | -8 051 |

28 Lühi- ja pikaajalised eraldised
tuhandetes kroonides

| | Garantiieraldis | Tellija eraldis | Muud äritegevusega seotud eraldised | Eraldised kokku |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|---|------------------------|
| Eraldis seisuga 31.12.2004 | 233 | 0 | 1 238 | 1 471 |
| Lisandunud eraldis | 58 | 351 | 0 | 409 |
| Kasutatud eraldis | 0 | 0 | -138 | -138 |
| Eraldis seisuga 31.12.2005. a | 291 | 351 | 1 100 | 1 742 |
| Lisandunud eraldis | 154 | 0 | 1 515 | 1 669 |
| Kasutatud eraldis | -12 | -351 | 0 | -363 |
| Eraldis seisuga 31.12.2006. a | 433 | 0 | 2 615 | 3 048 |
| s.h pikaajaline eraldis | | | 1 095 | 1 095 |

Ehitusega seotud garantiide eraldise moodustamisel on tuginetud eelmise perioodi kogemustele, s.t eraldis on moodustatud 2005-2006. aasta garantiikulude baasil ning arvestades 31.12.2006 garantiid omavate projektide mahtusid. Garantiieraldis on ette nähtud garantiiperioodil tehtavate kulutuste katmiseks. Garantiiperioodi pikkus on kaks aastat alates tööde valmimisest.

Tulenevalt ühest ehituse töövõtulepingust on ehitajal õigus 80%-le lepingu hinna ja tööde tegeliku maksumuse vahest. Sellest tingimusest tulenevalt on valmidusastmele vastavast kasumist eraldatud tellijale kuuluv osa. Nimetatud projekt valmis 2006. aastal.

Vastavalt Kontserni ühe ühissettevõtte nõukogu otsusele on seisuga 31.12.2006 moodustatud ettevõtte juhatuse ja töötajate boonustasude eraldis summas 1 515 tuhat krooni, mille eeldatav realiseerumistähtaeg on märts 2007.

Varasematel aruandeperioodidel toimunud tehingutega kaasneda võivate täiendavate kulutuste katteks on Kontsern moodustanud seisuga 31.12.2006 eraldised summas 1 095 tuhat krooni. Hinnanguliselt kaob nimetatud kulutuste tekkimise risk 3 kuni 5 aasta möödudes.

29 Pikaajalised võlad
tuhandetes kroonides

| | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|---|---------------|---------------|
| Võlad väärtpaberitehingutest ¹ | 39 562 | 8 817 |
| Võlad põhivaratehingutest | 0 | 327 |
| Tagatisrahad ² | 1 499 | 1 905 |
| Muud pikaajalised võlad | 500 | 64 |
| Muud pikaajalised võlad kokku | 41 561 | 11 113 |

¹ Võlad väärtpaberitehingutest seisuga 31.12.2006 koosnevad vähemusosanikult 2006. a. märtsis soetatud Kontserni ettevõtete osaluste soetushinnast summas 41 964 tuhat krooni, mille tasumistähtaeg on märtsis 2008. a. Kohustus ei

kanna intressi ning seetõttu on seda diskonteeritud 5%-lise määraga. Diskonteerimise kulu 2006. aastal oli 1 449 tuhat krooni ning see on kajastatud kasumiaruandes Finants- ja investeerimistegevuse kulude koosseisus real „Intressikulu”.

² Tagatisrahad koosnevad kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objektide rentnike poolt rendilepingute tagatiseks makstud summadest. Tagatisrahadega seotud lepingud kehtivad seisuga 31.12.2006 kuni aastani 2014. Tagatisrahad ei kanna intressi.

30 Panditud varad

tuhandetes kroonides

Kontsern on oma võlakohustuste, s.h kapitalirendikohustuste tagamiseks pantinud järgmised varad:

| | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|--|------------------|----------------|
| Varudena kajastatud kinnisvara (lisa 16) | 272 473 | 99 225 |
| Kinnisvarainvesteeringud (lisa 21) | 1 202 542 | 694 280 |
| Materiaalne põhivara (lisa 22) | 64 639 | 167 651 |
| Immateriaalne põhivara (lisa 23) | 0 | 95 |
| Bioloogilised varad (lisa 17) | 0 | 3 175 |
| Kommertspant Kontserni ettevõtte osadele | 3 552 | 1 287 |
| Kokku tagatiseks panditud varad | 1 543 206 | 965 713 |

Kontserni tütarettevõtte Arco HCE OÜ pangalaenu tagatiseks on Emaettevõtte andnud garantii summas 130 000 tuhat krooni (2005: 60 000 tuhat krooni). Garantiileping on sõlmitud pangalaenu refinantseerimise perioodiks ning lõpeb hiljemalt 28. augustil 2007. Seisuga 31.12.2006 on garantiilepingu üheks tingimuseks muuhulgas piirang dividendide maksmisel ilma panga eelneva kirjaliku nõusolekuta.

31 Aktsiakapital

tuhandetes kroonides

| | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|---|------------|------------|
| Väljalastud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv | 30 453 037 | 30 453 037 |
| Aktsiakapital | 304 530 | 304 530 |
| Ülekurs aktsia kohta (kroonides) | 4,04 | 4,04 |
| Ülekurs kokku | 123 083 | 123 083 |

2005. aastal viis Arco Vara AS läbi aktsiate tükelduse (*split*) nimiväärtuse vähendamisega 500 kroonilt 10 kroonini. Aktsiate tükelduse tulemusena suurenes aktsiate arv 411 600 aktsia võrra. Seejärel suurendati fondi emissiooni teel aktsiakapitali 268 355 tuhande krooni ulatuses aktsiaseltsi omakapitali arvel täiendavaid sissemakseid tegemata. Fondi emissiooni käigus lasti välja 26 835 468 uut 10-kroonise nimiväärtusega aktsiat.

2005. aasta detsembris suurendas Emaettevõtte aktsiakapitali suunatud emiteerimise teel 3 197 569 aktsia võrra. Aktsiate nimiväärtus suunatud emissioonil oli 10 krooni aktsia kohta. Aktsiad lasti välja ülekursiga ning ülekursi suurus kokku moodustas 124 491 tuhat krooni. Ülekursi vähendamiseks kajastatud emissiooni korraldamise teenustasud summas 1 408 tuhat krooni tasuti 2006. aastal. Suunatud emissiooni käigus välja lastud aktsiate ning ülekursi eest tasuti rahas.

32 Tingimuslikud kohustused

tuhandetes kroonides

Dividendide tulumaks

| | 2006 | 2005 |
|--|---------|---------|
| Ettevõtte jaotamata kasum 31.12. | 292 002 | 100 811 |
| Potentsiaalne tulumaksukohustus | 64 240 | 23 187 |
| Dividendidena on võimalik välja maksta | 227 762 | 77 624 |

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2006. a.

Kontserni juhatus on otsustanud Kontserni nõukogule ja aktsionäridele teha ettepanek dividendide jaotamiseks 2006. aasta puhaskasumist summas 16 953 tuhat krooni (2005: 11 692 tuhat krooni), mis on 56 senti aktsia kohta (2005: 38 senti aktsia kohta). Juhul, kui nõukogu ja aktsionäride üldkoosolek kiidab antud ettepaneku heaks, kaasneb dividendide väljamaksimisega tulumaksukulu summas 4 782 tuhat krooni (2005: 3 492 tuhat krooni).

Pooleliolevad kohtuasjad

Ühisettevõtte AS Tallinna Olümpiapurjespordikeskus (edaspidi AS TOP) vastu esitatud hagi

Regati Valduste OÜ (AS-i TOP teine aktsionär) ja AS TOP nõukogu liige Urmas Uustal on esitanud Kontserni ühisettevõtte AS TOP vastu hagiavalduse nõukogu otsuse, millega otsustati kinnistu 21374 / 175937 suuruse mõttelise osa müük, tühisuse tuvastamiseks, samuti tehingu keelamiseks ja taotluse hagi tagamiseks. Harju Maakohus jättis oma 19.oktoobri 2006.a. otsusega hagiavalduse rahuldamata.

Novembris 2006.a. esitasid Urmas Uustal ja Regati Valduste OÜ Tallinna Ringkonnakohtule apellatsioonkaebuse, millele omakorda AS TOP on esitanud omapoolsed vastuväited. Aruande koostamise ajal on menetlus pooleli.

Kontserni juhtkonna arvates ühisettevõttes AS TOP otsuste vastuvõtmise korda ei ole rikutud ja esitatud hagiavaldus on alusetu. Käesolevas aruandes on vaidlusalune tehing 2005. aastal kajastatud kinnisvarainvesteeringu müügina ning eraldist sellest hagist tekkida võivate väljaminekute katteks tehtud ei ole. Kontserni juhatus ei pea tõenäoliseks trahvi – ega muude kohustuste tekkimist antud tehingust.

Tütarettevõtte Arco Investeeringute AS vastu esitatud hagi

Profitor Group OÜ esitas 2006. aasta detsembris hagiavalduse Arco Investeeringute AS vastu tasumata arve osas summas 1 377 tuhat krooni ning tasumata arvelt kumuleerunud viiviste osas summas 225 tuhat krooni.

Arco Investeeringute AS esitas 2007. aasta jaanuaris vastuhagi Profitor Group OÜ vastu saamata teenuste eest alusetult tasutud summas 4 368 tuhat krooni. Aruande koostamise ajal ei ole menetlust alustatud.

Kontserni juhtkond on seisukohal, et Profitor Group OÜ ei ole osutanud kokkulepitud teenust ning seetõttu on hagiavaldus alusetu.

Tütarettevõtte Arco Vara Kinnistute AS vastu esitatud hagi

OÜ Faalanks (pankrotis) esitas 2006. aasta alguses hagiavalduse Arco Vara Kinnistute AS vastu pooltevahelise ehituse peatöövõtulepingu järgsete kohustuste täitmata jätmise nõudes summas 3 305 tuhat krooni, s.h põhinõude viivisenõudes summas 2 218 tuhat krooni ning alusetult rikastumisest tulenevas nõudes summas 4 650 tuhat krooni. Juulis 2006 esitas OÜ Faalanks kohtule haginõude vähendamise avalduse, milles vähendas haginõuet Arco Vara Kinnistute AS vastu 4 237 tuhande krooni võrra ning palus kohtult välja mõista OÜ Faalanks kasuks 3 718 tuhat krooni.

Kontserni juhtkonna arvates on Arco Vara Kinnistute AS vastu esitatud hagi alusetu, sest 1) nõude summast 1 087 tuhat krooni on tasaarveldatud Arco Vara Kinnistute OÜ nõudega OÜ Faalanks vastu 2004. aastal; 2) põhinõude puudumise tõttu on alusetu viivisenõue summas 2 218 tuhat krooni; 3) pooled reguleerisid omavahelisi suhteid lepinguga ning teostatud tööde akti allkirjastamisega, mille kohaselt oli OÜ Faalanks oma tööd objektil lõpetanud ning muid kohustusi peale akteeritud arvete alusel tasumisele kuuluvate summade, Arco Vara Kinnistute AS-i ei ole.

Aruande koostamise ajal on kohtumenetlus pooleli.

33 Sihtfinantseerimine

tuhandetes kroonides

Kontsern sai 2006. aastal sihtfinantseeringut suletud juurekavaga metsataimede tootmise toetuseks summas 1 384 tuhat krooni ning metsakultuuri rajamiseks põllumaale summas 347 tuhat krooni. Suletud juurekavaga metsataimede toetuseks saadud sihtfinantseering on maha arvatud materiaalse põhivara soetusmaksumusest (lisa 22). Metsakultuuri rajamiseks saadud toetuse võrra vähendati bioloogilise vara soetusmaksumust summas 232 tuhat krooni (lisa 17) ning müüdü toodangu kulu summas 115 tuhat krooni.

34 Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

tuhandetes kroonides

Arco Vara AS on rahvusvaheline kinnisvarakontsern, mis tegutseb 3 põhitegevusvaldkonnas (kinnisvarateenused, kinnisvaraarendus ja ehitus) ning 6 riigis:

| | Kinnisvarateenused | Kinnisvaraarendus | Ehitus |
|------------------|--------------------|-------------------|----------------|
| Eesti | Alustatud 1992 | Alustatud 1995 | Alustatud 2001 |
| Läti | Alustatud 1997 | Alustatud 2003 | Alustatud 2007 |
| Leedu | Alustatud 2000 | Alustatud 2006 | |
| Ukraina | Alustatud 2005 | Alustatud 2005 | |
| Bulgaaria | Alustatud 2006 | Alustatakse 2007 | |
| Rumeenia | Alustatud 2006 | Alustatakse 2007 | |

Finantsriskide juhtimise seisukohalt käsitletuna on äritegevus kinnisvaraturul seotud eelkõige investeerimisperioodi ja -tulukuse adekvaatse hindamisega ning võimalikest ebatäpsustest tulenevate ohtude süstemaatilise maandamisega. Täiendavaks riskiallikaks on rahvusvahelistumise tempo. Finantsriskide juhtimise edukus väljendub likviidsuse, intressimäärade, valuutakursside, krediitkõlblikkuse ja õiglase väärtuse positsioonide tegelikes muutustes võrreldes maksimaalselt võimalikega.

Arco Vara 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 hindamine ja fikseerimine, hajutamine ajaliselt, tegevusalati ning geograafiliselt. Riskide maandamiseks välja töötatud ja vajalikke tegevusi viivad ellu Kontserni kuuluvate ettevõtete juhid.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsetest finantsseisundi muutustest, mis vähendavad Kontserni võimekust genereerida piisavalt positiivseid rahavoogusid, et operatiivselt tasuda võetud kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Kontserni ettevõtete võime iseseisvalt genereerida äritegevuse positiivseid netorahavoogusid ning nimetatud rahavoogude hooajalisus;
- aktive-passivate laekumiste ja tasumiste tähtsajad, paindlikkus nende muutmisel;
- pikaajaliste aktive turukõlblikkus;
- kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- uute investeringute soetamise maht ja tempo;
- uutesse riikidesse äritegevuse laiendamise maht ja tempo;
- finantseerimise proportsioonid.

Kontserni finantsteenistus lähtub likviidsuse juhtimisel strateegiast, mida korrigeeritakse vastavalt Kontserni investeringute plaani muutustele. Kõik sellised muudatused kinnitab Emaettevõtte nõukogu.

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige Kontserni ettevõtete majandusaastaks kinnitatud eelarvetest. Lühiajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on piisava kõrglikviidsete vahendite (s.o. raha ja raha ekvivalendid ning kiirelt realiseeritav kinnisvara) olemasolu tagamine. Lühiajalise likviidsuse juhtimine toimub peamiselt läbi Kontserni ettevõtete rahalisi vahendeid koondava kontsernikonto. Kontserni ettevõtete tavapärase äritegevuse jätkuvuse (lühiajalise likviidsuse) tagamiseks vajaminevat raha ja raha ekvivalentide hulka võib hinnata sõltuvalt hooajast 15-40 mln krooni suuruseks. Vastavate vahendite olemasolu tagamiseks on Emaettevõtte sõlminud kontsernikontoga seotud arvelduskrediidilepingud pankadega.

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 sobiva finantseerimise proportsiooni leidmine. Pikaajaliste projektide puhul jälgitakse, et investeerimistegevuse rahavoogude tähtajad ja summad ei erineks oluliselt finantseerimistegevuse rahavoogude tähtaegadest ja summadest. Samuti ei aktsepteerita üldreeglina investeerimisprojekte, milles finantseerimisel nõutav omakapitalimäär ületab 30% projekti kogumaksumusest. Alljärgnev tabel iseloomustab Arco Vara Kontserni avatud positsiooni lühiajaliste laenukohustuste refinantseerimisel ning sedakaudu likviidsusnõudeid kinnisvaraportfellile:

Finantsvarade ja kohustuste realiseerumise tähtajalisus seisuga 31.12.2006

| | < 1 aasta | 1-5 aastat | >5 aastat | Kokku |
|--|----------------|---------------|-----------|----------------|
| VARAD | | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | 58 345 | 0 | 0 | 58 345 |
| Nõuded | 102 498 | 10 673 | 0 | 113 171 |
| Finantsinvesteeringud väärtpaberitesse | 0 | 65 769 | 0 | 65 769 |
| Varad kokku | 160 843 | 76 442 | 0 | 237 285 |

KOHUSTUSED

| | | | | |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Laenukohustused | 699 568 | 270 075 | 187 183 | 1 156 826 |
| Võlad | 249 275 | 41 561 | 0 | 290 836 |
| Kohustused kokku | 948 843 | 311 636 | 187 183 | 1 447 662 |

Finantsvarade ja kohustuste realiseerumise tähtajalisus seisuga 31.12.2005

| | < 1 aasta | 1-5 aastat | >5 aastat | Kokku |
|--|----------------|---------------|--------------|----------------|
| Varad | | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | 143 985 | 0 | 0 | 143 985 |
| Nõuded | 96 370 | 10 559 | 6 408 | 113 337 |
| Finantsinvesteeringud väärtpaberitesse | 0 | 3 003 | 0 | 3 003 |
| Varad kokku | 240 355 | 13 562 | 6 408 | 260 325 |

Kohustused

| | | | | |
|-------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Laenukohustused | 316 853 | 332 322 | 60 024 | 709 199 |
| Võlad | 117 742 | 11 113 | 0 | 128 855 |
| Kohustused kokku | 434 595 | 343 435 | 60 024 | 838 054 |

Intressirisk

Intressirisk tähendab ohtu, et intressimäära ja/või -tasumisperioodi muutumine võiks märkimisväärselt mõjutada Kontserni tegevuse tulemuslikkust.

Kontserni pikaajalised laenud on valdavalt seotud EURIBOR-iga, mistõttu ollakse sõltuvuses rahvusvahelistel finantsturgudel toimuvatest arengutest. Varasem EURIBOR-i pikaajaline langustrend on peatunud ning vähemalt esialgselt asendunud mõõduka tõusuga. Seetõttu on Kontserni intressiriski juhtimisel esmaseks eesmärgiks fikseerida pikaajaliste võlakohustuste ujuv intressimäär.

Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. Lühiajalise intressiriski maandamiseks tehinguid finantsinstrumentidega senini sõlmitud ei ole, kuna juhtkonna hinnangul oleksid maandamisega seotud kulud ületanud intressimäärade muutustest tuleneda võivaid kahjumeid.

Kontserni intressi kandvad nõuded ja kohustused seisuga 31.12.2006

| Fikseeritud intressimäärad | Tagasimakse tähtajad | | | Kokku |
|----------------------------|----------------------|----------------|---------------|-----------------|
| | < 1 aasta | 1-5 aastat | >5 aastat | |
| Intressikandvad nõuded | 14 966 | 5 669 | 0 | 20 635 |
| Intressikandvad kohustused | 226 868 | 42 567 | 2 383 | 271 818 |
| Netopositsioon | -211 902 | -36 898 | -2 383 | -251 183 |

| Muutuva intressimäärad | Järgmise perioodi intressi fikseerimise tihedus | | | Kokku |
|----------------------------|---|------------|-----------|-----------------|
| | < 1 aasta | 1-5 aastat | >5 aastat | |
| Intressikandvad nõuded | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intressikandvad kohustused | 876 129 | 0 | 0 | 876 129 |
| Netopositsioon | -876 129 | 0 | 0 | -876 129 |

Kontserni intressi kandvad nõuded ja kohustused seisuga 31.12.2005

| Fikseeritud intressimäärad | Tagasimakse tähtajad | | | Kokku |
|----------------------------|----------------------|----------------|---------------|-----------------|
| | < 1 aasta | 1-5 aastat | >5 aastat | |
| Intressikandvad nõuded | 23 878 | 7 385 | 0 | 31 263 |
| Intressikandvad kohustused | 117 041 | 98 281 | 2 480 | 217 802 |
| Netopositsioon | -93 163 | -90 896 | -2 480 | -186 539 |

| Muutuva intressimäärad | Järgmise perioodi intressi fikseerimise tihedus | | | Kokku |
|----------------------------|---|------------|-----------|-----------------|
| | < 1 aasta | 1-5 aastat | >5 aastat | |
| Intressikandvad nõuded | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intressikandvad kohustused | 484 224 | 0 | 0 | 484 224 |
| Netopositsioon | -484 224 | 0 | 0 | -484 224 |

Ülaltoodud tabel ei sisalda lepinguliselt 0%-lise määraga pikaajalisi nõudeid ja kohustusi, mida on diskonteeritud määraga vahemikust 5-6%. Erandiks on võlakirjad, mille lepinguline intressimäär on samuti 0%, kuid mida emiteeriti diskontoga (alla nimiväärtuse).

Võörkapitaliga finantseeritavate projektide tootlus väheneb intressi tasumise perioodi pikenedes eelkõige juhul, kui projekti realiseerimisväärtus ei suurene. Intresside tasumise perioodi pikkus on seotud detailplaneeringute kinnitamise ja ehituslubade väljastamise ajagraafikuga. Nimetatud otsused on riigi või kohalike omavalitsuste pädevuses ning ei ole Kontserni poolt kontrollitavad. Seega eksisteerib risk, et müügihindade stabiliseerudes ja projektide algselt planeeritud

teostusperioodi pikenedes võib väheneda projektide ja sedakaudu ka Kontserni tulukus. Sellist riski maandatakse eelkõige: a) oodatud tootlust mittegenereerivate projektide müügiga ning b) kinnisvarainvesteeringisportfelli soetatavate projektide valikuga geograafiliselt ja teostusperioodist lähtuvalt. Kontserni poolt võlausaldajatele tasutavad intressid moodustavad aastas hinnanguliselt 44 mln krooni.

Valuutarisk

Valuutarisk on võimalik kahju valuutakursside ebasoodsast muutumisest Eesti krooni suhtes. Eesti Pank on krooni kursi fikseerinud euro suhtes (1 EUR=15,6466 EEK). Arco Vara Kontsern tegutseb täiendavalt veel 5 riigis, millede valuutad on fikseeritud euro suhtes alljärgnevalt:

| Riik | Valuuta | 1 euro (EUR) 31.12.2006 | Staatust |
|-----------|--------------|-------------------------|-------------------|
| Läti | latt (LVL) | 0,6975 | Fikseeritud kurss |
| Leedu | litt (LTL) | 3,4528 | Fikseeritud kurss |
| Ukraina | grivna (UAH) | 6,6572 | Ujuv kurss |
| Bulgaaria | levi (BGN) | 1,95583 | Fikseeritud |
| Rumeenia | leu (RON) | 3,3817 | Ujuv kurss |

| Seisuga 31.12.2006 või 2006. aasta kohta (%) | Eesti | Läti | Leedu | Ukraina | Bulgaaria | Rumeenia | Elimineerimised |
|--|-------|------|-------|---------|-----------|----------|-----------------|
| Kontserni ettevõtete osakaal koondbilansis | 92,1 | 7,6 | 0,0 | 0,3 | 0,1 | 0,0 | -0,1 |
| Kontserni ettevõtete osakaal koondtuludes | 90,9 | 7,0 | 1,2 | 1,1 | 0,1 | 0,0 | -0,3 |

Maandamaks Kontserni ettevõtete valuutariski, tehakse seetõttu valdav enamik tehingutest ning sõlmitakse põhiosa lepingutest euro või euroga seotud valuutade põhisel. Peamine valuutarisk tuleneb seetõttu ohust, et eurole üleminekul muudetakse märkimisväärselt kohalike valuutade kurssi euro suhtes võrreldes senisega. Arvestades kohalike valuutade devalveerimise vähest tõenäosust ning Balti riikide osakaalu Kontserni tegevustes, hinnatakse kirjeldatud valuutariski võimalikku mõju tagasihoidlikuks.

Avatud positsioonidest tulenevaid valuutariske maandatakse euro põhiste tehingutega riikide vahel ning laekumiste ja väljamaksete tähtaegade ühtlustamisega kohapeal.

Krediidirisk

Krediidiriski all mõistame kahju, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi Arco Vara Kontserni ees, samuti tütar- ja ühisettevõtete võimekust tasuda oma kohustusi Emaettevõtte ees. Krediidirisk moodustab mahult meie riskidest suurima osa. Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et Kontsernil ei tekiks olulisi akumuliseerunud 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 krediidiasutuste, 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 ja majanduskeskonna kui terviku lühemaajalisi väljavaateid.

Kontserni ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt krediidikõlblikuks tunnistatud osapooltega, tehingud toimuvad kohese maksimisega või krediidi saamiseks nõutakse riski katvaid täiendavaid tagatisi. Sellest lähtuvalt on juhtkonna hinnagul krediidiriski täiendava maandamise vajadus minimaalne. Maksimaalset võimalikku krediidiriski väljendab nõuete, raha ja raha ekvivalentide ning muude finantsinvesteeringute bilansiline väärtus.

Õiglane väärtus

Kontserni ettevõtete peamised finantsvarad ja -kohustused on kajastatud bilansis, st Kontsern ei oma 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, mis on praktiliselt kõikide finantsvarade ja -kohustuste osas määratud diskonteeritud rahavoogude meetodil. 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.

Riskimaandus

Kõik tuletisinstrumentid kajastatakse kas varade või kohustustena. Vaatamata eesmärgile võetakse need arvele õiglases väärtuses. Niisuguste tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude koosseisus real „Intressikulud”.

Riskimaandustehingute õiglane väärtus 31.12.2006 seisuga oli 1 560 tuhat krooni (2005: -169 tuhat krooni). Intressivahetuslepingu lõpptähtaeg on 01.12.2008. Intressivahetuslepingu õiglast väärtust kajastatakse bilansis vastavalt kas muu lühiajalise nõudena (2006. a., lisa 14) või muu lühiajalise võlana (2005. a., lisa 26).

Lisad rahavoogude aruandele

35 Rahavood äritegevusest tuhandetes kroonides

Kontserni rahavood äritegevusest koosnevad teenuste ja varudena kajastatud kinnistute müügiga seotud rahavoogudest ning eelpoolnimetatud müükidega seotud kuludest ja ettevõtte üldkuludest. Varudena kajastatud kinnisvaraobjektide rahavoog 2006. aastal koosnes olulises osas Riia arendusprojektidega seotud väljaminekutest summas 126 671 tuhat krooni, Tallinnas Kolde arendusprojektiga seotud sissetulekutest ja väljaminekutest summas -77 235 tuhat krooni, Merivälja ja Viimsi arendusprojektidega seotud väljaminekutest summas 22 117 tuhat krooni ning Eesti maapiirkondades väikearendus-projektide väljaminekutest summas 9 629 tuhat krooni.

Kontserni rahavood äritegevusest 2006. aastal sisaldavad mitte-rahalisi ärikasumi korrigeerimisi summas -333 738 tuhat krooni (2005: -107 453 tuhat krooni).

36 Rahavood investeerimistegevusest tuhandetes kroonides

Kontserni rahavood investeerimistegevusest koosnevad põhivara soetusest ja müügist, antud laenudega seotud rahavoogudest ning laekunud intressisummadest.

Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus 2006. aastal koosnes olulises osas Tallinna sadamapiirkonnas asuvate kinnisvaraobjektide soetusest summas 187 711 tuhat krooni, Narvas ja Kuressaares asuvate kinnisvaraobjektide soetusest summas 87 878 tuhat krooni ning Kiievis asuva kinnisvaraobjekti soetusest summas 6 802 tuhat krooni.

Kinnisvarainvesteeringute müügina rahavoogude aruandes on näidatud Tallinnas, Rakveres ja Kuressaares asuvate kinnisvaraobjektide eest laekunud summad.

Tütar- ja ühisettevõtete soetus koosneb lisaks lisas 7 kirjeldatule ettemaksust Läti tütaretevõtte asutamiseks summas 58 054 tuhat krooni.

37 Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes kroonides

| | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|--|---------------|----------------|
| Sularaha ja nõudmiseni hoiused | 35 031 | 17 786 |
| Tähtajalised hoiused | 23 314 | 126 199 |
| Raha ja raha ekvivalendid kokku | 58 345 | 143 985 |

Seisuga 31.12.2006 koosnevad tähtajalised hoiused 1-kuulisest hoiusest summas 18 173 tuhat krooni ning üleöödeposiidist summas 5 141 tuhat krooni (2005: 113 919 tuhat krooni). Tähtajaliste hoiuste intressimäärad jäid 2006. aastal vahemikku 2,46% kuni 3,69% aastast.

Seisuga 31.12.2005 koosnesid tähtajalised hoiused kuni 3-kuulise tähtajaga hoiusest summas 12 280 tuhat krooni. Tähtajaliste hoiuste intressimäärad jäid 2005. aastal vahemikku 0,2% kuni 2,38% aastast.

Nõudmiseni hoiuste intressimäärad olid 0,25% kuni 0,5% aastast (2005: sama).

Muu informatsioon

38 Tehingud seotud osapooltega

tuhandetes kroonides

Kontsern loeb seotud osapoolteks:

- ühisettevõtteid;
- sidusettevõtteid;
- Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli või olulist mõju omavaid ettevõtteid ja muid isikuid, s.h ühisettevõtjad ning Emaettevõtte omanikud;
- Kontserni juhtkonna võtmeisikuid, s.h Emaettevõtte nõukogu liikmed ning Kontserni tütar- ja ühisettevõtete juhatuse liikmed;
- Muud seotud osapoolsed, s.h Emaettevõtte nõukogu liikmetega seotud ettevõtted.

Tehingud ühisettevõtetega¹:

| 31. detsembri seisuga või aasta kohta | 2006 | 2005 |
|---------------------------------------|-------|-------|
| Müügitulu | 9 937 | 7 254 |
| Ostetud teenused | 72 | 60 |
| Lühiajalised laenunõuded (lisa 14) | 4 075 | 1 758 |
| Lühiajalised intressinõuded (lisa 14) | 121 | 63 |
| Laekumata arved (lisa 14) | 4 846 | 4 754 |
| Pikaajalised laenunõuded (18) | 2 215 | 850 |
| Lühiajalised võlad (lisa 26) | 1 | 192 |

¹ Ülalootetud näitajad ei sisalda Kontserni aruandes vastavalt Kontserni osalustele elimineeritud müüke, ostusid, nõudeid ja kohustusi.

Ühisettevõtetelt saadud müügitulu 2006. a. sisaldab muuhulgas kinnistute müüki summas 7 995 tuhat krooni. 2005. aastal sisaldas müügitulu ühisettevõtetelt olulises osas tulu ehitusteenuse müügist summas 6 384 tuhat krooni.

Ühisettevõtetele antud laenud seisuga 31.12.2006 kannavad intressi 10% aastast (2005: 6%-15% aastast) ning antud laenude tähtaeg jääb aastatesse 2007 kuni 2008. Antud laenud on tagatiseta.

Tehingud Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli omavate ettevõtetega:

| | 2006 | 2005 |
|--|--------|------|
| Ostetud teenused | 103 | 0 |
| Lühiajalised laenunõuded (lisa 14) | 113 | 113 |
| Lühiajalised laenukohustused (lisa 24) | 3 240 | 0 |
| Pikaajalised laenukohustused (lisa 24) | 12 438 | 0 |

Lühiajalised laenunõuded seisuga 31.12.2006 kannavad intressi 4% aastas (2005: sama).

Lühi- ja pikaajalised laenukohustused Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli omavate ettevõtetega on võetud intressimääraga 10% aastas ning need kuuluvad tagasimaksmisele hiljemalt 2011. aastal.

Tehingud Kontserni või Kontserni ettevõtete juhtkonna võtmeisikutega

| | 2006 | 2005 |
|--|-------|-------|
| Lühiajalised laenunõuded (lisa 14) | 5 017 | 4 779 |
| Lühiajalised muud nõuded (lisa 14) | 104 | 0 |
| Lühiajalised laenukohustused (lisa 24) | 268 | 0 |

Lühiajalised laenunõuded seisuga 31.12.2006 kannavad intressi 4% kuni 9% aastas (2005: sama).

Tehingud muude seotud osapooltega

Muude seotud osapooltena on käsitletud ettevõtteid, mille üle Kontserni ettevõtete juhtkonna võtmeisikud omavad valitsevat või olulist mõju ning omanike lähisugulasi.

| | 2006 | 2005 |
|--|--------|--------|
| Müügitulu | 249 | 1 829 |
| Ostetud teenused | 27 756 | 21 490 |
| Lühiajalised laenunõuded (lisa 14) | 8 196 | 15 632 |
| Lühiajalised muud nõuded (lisa 14) | 5 089 | 1 723 |
| Pikaajalised laenunõuded (18) | 5 197 | 5 380 |
| Muud pikaajalised nõuded (lisa 18) | 0 | 699 |
| Lühiajalised laenukohustused (lisa 24) | 552 | 0 |
| Pikaajalised laenukohustused (lisa 24) | 2 960 | 0 |
| Lühiajalised võlad (lisa 26) | 39 616 | 15 894 |

Ostetud teenused muudelt seotud osapooltelt 2006. sisaldavad eelkõige erinevate kinnisvaratehingutega seotud teenustasusid ning juhtimistasusid.

Lühiajalised ja pikaajalised laenud on antud 4% kuni 6% intressimääraga aastas (2005: 4% kuni 4,5% aastas) laekumistähtaegadega aastatel 2007 kuni 2008.

Tehingud sidusettevõtetega

Kontsern andis 2006. aastal sidusettevõttele laenu summas 8 900 tuhat krooni, mis aasta lõpus ebatõenäoliselt laekuvaks hinnati. Nimetatud tehingu kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisa 19.

Juhtkonnale arvestatud tasud

Kontsern arvestas Emaettevõtte juhatasele ja divisjonide juhtidele 2006. aastal tasusid koos kaasnevate maksudega kokku 8 688 tuhat krooni (2005: 4 273 tuhat krooni, s.h 2005. aastal arvestatud töösuhte lõpetamise kompensatsioon juhatase liikmele summas 510 tuhat krooni).

39 Bilansipäevajärgsed sündmused

tuhandetes kroonides

Kontserni osaluse võõrandamine tütarettevõttes Arco HCE OÜ

2006. aasta detsembris sõlmis Arco Vara AS tingimusliku müügilepingu Arco HCE OÜ 50% osaluse võõrandamiseks. Müügilepingust tulenevad tingimused täitusid 2007. aasta alguses ning aruande koostamise hetkeks on osaluse müük toimunud. Arco HCE OÜ müügihind oli 22 711 tuhat krooni, millele lisaks tasus ostja 50% Emaettevõtte nõudest tütarettevõtte vastu, mis seisuga 31.12.2006 moodustas 98 645 tuhat krooni. Tütarettevõtte osaluse müügi ning seeläbi ühissettevõtteks kujunemise mõju Kontsernile seisuga 31.12.2006 oli alljärgnev:

| tuhandetes kroonides | 2007 |
|------------------------------|----------------|
| Raha ja raha ekvivalendid | 121 356 |
| Muu käibevara | -2 423 |
| Pikaajalised nõuded | 49 322 |
| Kinnisvarainvesteeringud | -192 500 |
| Lühiajalised laenukohustused | -62 509 |
| Muud lühiajalised võlad | -46 351 |
| Pikaajalised laenukohustused | 49 322 |
| Kokku | -83 783 |

Pärast osaluse võõrandamist suurendati Arco HCE OÜ osakapitali 20 tuhande krooni võrra, kusjuures mõlema Arco HCE OÜ omaniku osa nimiväärtust suurendati proportsionaalselt nende osalusele. Osaluste suurendamise eest tasuti ülekursiga kokku 73 819 tuhat krooni, millest Kontserni poolt tasutud ülekurss moodustas 72 839 tuhat krooni.

Ehitusettevõtte soetus Läti Vabariigis

2007. aasta alguses seotas Kontsern 55%-lise osaluse Läti ehitusettevõttes Arco Construction SIA. Soetusmaksumus oli 4 303 tuhat krooni, millest 1 291 tuhat krooni tasuti 2007. aasta esimeses kvartalis ning ülejäänud osa tasutakse kolme aasta jooksul. Soetusmaksumus ei kannu intressi ning seetõttu on seda diskonteeritud, mille lõpptulemusel moodustab soetusmaksumus 4 070 tuhat krooni. Soetatud netovara ja tekkinud firmaväärtus lähtuvalt esialgsest osuanalüüsist on toodud allpoololevas tabelis (tuhandetes kroonides):

| | |
|-----------------------------------|-------|
| Soetusmaksumus | 4 070 |
| Soetatud netovara õiglane väärtus | 742 |
| Firmaväärtus | 3 328 |

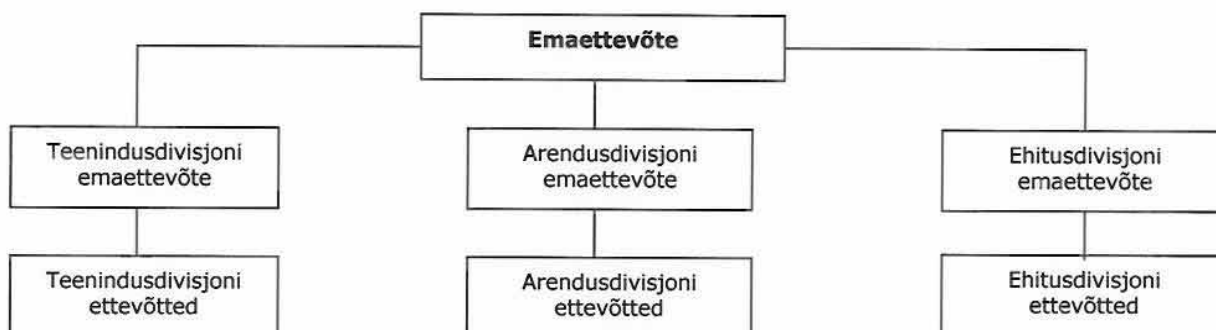
Soetusmaksumus jaguneb Arco Construction SIA varadele ja kohustustele alljärgnevalt (tuhandetes kroonides):

| | |
|-----------------------|--------------|
| Raha | 187 |
| Nõuded ja ettemaksed | 3 379 |
| Varud | 584 |
| Materiaalne põhivara | 406 |
| Firmaväärtus | 3 328 |
| Kohustused | -3 814 |
| Soetusmaksumus | 4 070 |

Muutused Kontserni struktuuris

2007. aasta alguses viiakse läbi Kontserni restruktureerimine, mille lõpptulemusena tekib igale Kontserni divisjonile emaettevõtte ning divisjoni kuuluvad ettevõtted viiakse juriidiliselt divisjoni emaettevõtte alla.

Restruktureerimise lõpptulemusel illustreerib Kontserni struktuuri alljärgnev joonis:



Restruktureerimise osana on Kontserni juhtkond otsustanud 1. jaanuaril 2007. a. ühendada alljärgnevad tütarettevõtted:

| Ühendav ühing | Ühendatavad ühinged |
|---|-------------------------------------|
| Arco Vara AS | Fimaier OÜ, Arcofond OÜ |
| Arco Ehitus OÜ (endine Deena Ehitus OÜ) | Veemaailm Inc OÜ |
| Arco Investeeringute AS | Metro Kinnisvara OÜ, Zeus Haldus OÜ |

Arco Vara Kontserni restruktureerimine ei mõjuta Kontserni finantspositsiooni ega tulemusi.

Arendusdivisjoni tütarettevõtte asutamine

2007. aasta märtsis asutas Kontsern arendusettevõtte Arco Investments TOV Ukrainas, makstes ettevõtte osakapitali 71 tuhat krooni. Kontserni osalus nimetatud ettevõttes on 75%.

Arco Vara võlakirjade emiteerimine

2007. aasta alguses emiteeris Arco Vara AS lühiajalisi ja pikaajalisi võlakirju alljärgnevalt:

| Väärtpaberi nimi | Võlakirja tüüp | Emissiooni maht (tuhandetes kroonides) | Valuuta | Intressimäär |
|------------------------------------|------------------|--|---------|-----------------|
| Arco Vara Kommertspaber 21.09.2007 | Diskontovõlakiri | 60 450 | EEK | 6,46% |
| Arco Vara Kommertspaber 21.01.2011 | Kupongvõlakiri | 27 929 | EUR | 6 k Euribor +4% |

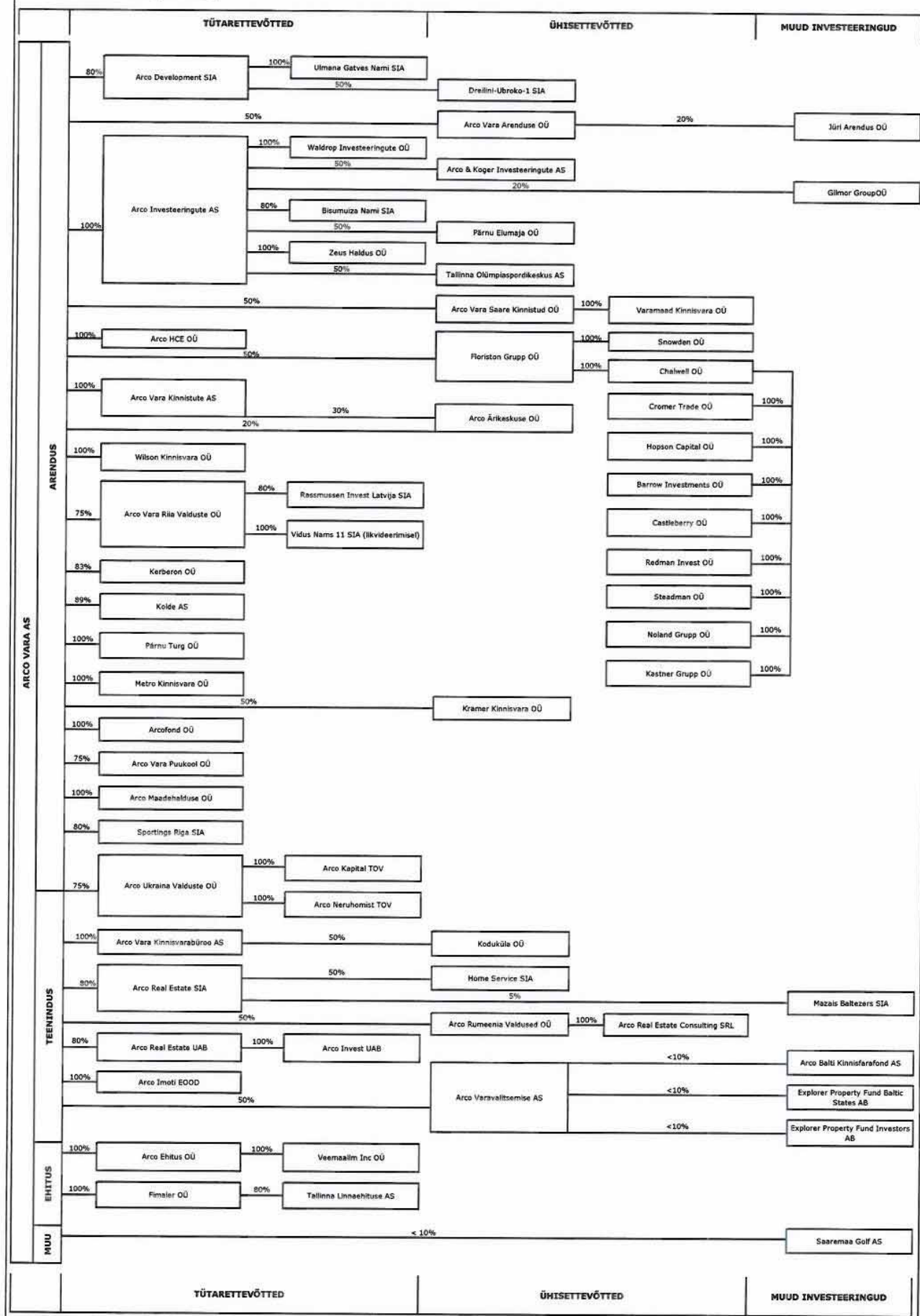
Kinnisvaraobjektide müük

2007. aasta märtsis müüs Kontsern varudena kajastatud kinnisvaraobjekti Narvas, teenides müügitulu 102 300 tuhat krooni.

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatud objekte müüs Kontsern 2007. aasta alguses 41 839 tuhande krooni väärtuses. Nimetatud kinnisvarainvesteeringud on käesolevas aruandes kajastatud õiglases väärtuses tulenevalt 2006. aastal sõlmitud võlaõiguslikest müügilepingutest ning seetõttu ei ole nimetatud kinnisvarainvesteeringute müükidel 2007. aastal Kontserni omakapitalile mõju.

40 Arco Vara Kontserni struktuur

ARCO VARA KONTSEERN seisuga 31.12.2006



41 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded, nagu need on nõutud Eesti Raamatupidamise Seaduses
tuhandetes kroonides

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded on koostatud kooskõlas Eesti Raamatupidamise Seadusega ning need ei ole emaettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded” mõistes.

KASUMIARUANNE

| | 2006 | 2005 |
|--|----------------|---------------|
| Müügitulu | 15 511 | 4 |
| Müüdud toodangu kulu | -12 130 | 0 |
| Brutokasum | 3 381 | 4 |
| Muud äritulud | 2 326 | 0 |
| Turustuskulud | -1 692 | 0 |
| Üldhalduskulud | -19 608 | -2 920 |
| Muud ärikulud | -165 | 0 |
| Ärikasum | -15 758 | -2 916 |
| Kasum / kahjum tütar- ja ühisettevõtete aktsiatelt | 7 127 | 9 900 |
| Finants- ja investeerimistegevuse tulud | 41 893 | 24 498 |
| Finants- ja investeerimistegevuse kulud | -20 526 | -20 214 |
| Kasum enne tulumaksu | 12 736 | 11 268 |
| Tulumaksukulu | -3 307 | 0 |
| Puhaskasum | 9 429 | 11 268 |

BILANSS

| | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|---|----------------|----------------|
| VARAD | | |
| Käibevara | | |
| Raha | 14 142 | 422 |
| Nõuded | 245 096 | 327 891 |
| Ettemakstud kulud | 1 323 | 0 |
| Varud | 1 | 0 |
| Käibevara kokku | 260 562 | 328 313 |
| Põhivara | | |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud | 292 613 | 94 110 |
| Kinnisvarainvesteeringud | 17 040 | 0 |
| Materiaalne põhivara (jääkmaksumuses) | 3 655 | 0 |
| Immateriaalne põhivara (jääkmaksumuses) | 251 | 0 |
| Põhivara kokku | 313 559 | 94 110 |
| VARAD KOKKU | 574 121 | 422 423 |

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

| | | |
|--------------------------------------|----------------|---------|
| Laenukohustused | 105 439 | 90 488 |
| Võlad | 90 299 | 20 300 |
| Lühiajalised kohustused kokku | 195 738 | 110 788 |

Pikaajalised kohustused

| | | |
|--------------------------------------|----------------|---------|
| Pikaajalised laenukohustused | 94 423 | 85 000 |
| Muud pikaajalised võlad | 40 061 | 9 292 |
| Pikaajalised kohustused kokku | 134 484 | 94 292 |
| Kohustused kokku | 330 222 | 205 080 |

Omakapital

| | | |
|---------------------------------------|-----------------|----------|
| Aksiakapital | 304 530 | 304 530 |
| Ülekurss | 123 083 | 123 083 |
| Kohustuslik reservkapital | 5 486 | 420 |
| Jaotamata kasum | -189 200 | -210 690 |
| Omakapital kokku | 243 899 | 217 343 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU | 574 121 | 422 423 |

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

| | Aksia- kapital | Ülekurss | Kohustuslik reservkapital | Jaotamata kasum | Kokku |
|--------------------------|-------------------|----------------|------------------------------|--------------------|----------------|
| Saldo 31.12.2004 | 4 200 | 8 841 | 420 | 45 348 | 58 809 |
| Fondiemissioon (lisa 31) | 268 355 | -8 841 | 0 | -259 514 | 0 |
| Emiteeritud aksiakapital | 31 975 | 123 083 | 0 | 0 | 155 058 |
| Dividendide jaotamine | 0 | 0 | 0 | -7 792 | -7 792 |
| Aruandeaasta puhaskasum | 0 | 0 | 0 | 11 268 | 11 268 |
| Saldo 31.12.2005 | 304 530 | 123 083 | 420 | -210 690 | 217 343 |

| | | | | | |
|---|----------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|
| Jaotamata kasumi muutus ühinemisest tütarettevõttega | 0 | 0 | 0 | 28 821 | 28 821 |
| Eraldis reservkapitali | 0 | 0 | 5 062 | -5 062 | 0 |
| Kohustusliku reservkapitali muutus ühinemisest tütarettevõttega | 0 | 0 | 4 | 0 | 4 |
| Dividendide jaotamine | 0 | 0 | 0 | -11 692 | -11 692 |
| Aruandeaasta puhaskasum | 0 | 0 | 0 | 9 423 | 9 423 |
| Saldo 31.12.2006 | 304 530 | 123 083 | 5 486 | -189 200 | 243 899 |

| | | |
|---|-------------------|------------|
| Korrigeeritud omakapitali aruanne | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
| Emaettevõtte konsolideerimata omakapital | 243 899 | 217 343 |
| Tütar- ja ühissettevõtete bilansiline väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis | -120 442 | -45 639 |
| Tütar- ja ühissettevõtete bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil | 601 460 | 357 614 |
| Emaettevõtte korrigeeritud omakapital | 724 917 | 529 318 |

RAHAVOOGUDE ARUANNE

| | 2006 | 2005 |
|--|-----------------|-----------------|
| Rahavood äritegevusest | | |
| Ärikasum | -15 758 | -2 916 |
| Ärikasumi korrigeerimised | -2 178 | 0 |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus | -3 569 | -447 |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 3 704 | 313 |
| Muud finantstulud ja -kulud | 0 | 0 |
| Rahavood äritegevusest kokku | -17 801 | -3 050 |
| Rahavood investeerimistegevusest | | |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus | -532 | 0 |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus | -9 170 | 0 |
| Tütar- ja ühisettevõtete soetus | -10 301 | -8 893 |
| Tütar- ja ühisettevõtete müük | 7 128 | 250 |
| Muude investeeringute soetus | 0 | -34 |
| Muude investeeringute müük | 0 | 50 |
| Antud laenud | -89 509 | -61 709 |
| Antud laenude tagasimaksed | 195 227 | 5 774 |
| Saadud intressid | 29 010 | 1 522 |
| Kontsernikonto nõude muutus | -227 120 | -229 748 |
| Saadud dividendid | 2 401 | 9 003 |
| Rahavood investeerimistegevusest kokku | -102 866 | -283 785 |
| Rahavood finantseerimistegevusest | | |
| Saadud laenud | 94 178 | 283 362 |
| Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed | -97 093 | -142 693 |
| Kontsernikonto kohustuse muutus | 33 745 | 0 |
| Arvelduskrediidi muutus | 15 901 | 8 |
| Makstud intressid | -8 620 | -885 |
| Aktsiate emiteerimine | -1 408 | 156 466 |
| Makstud dividendid | -12 584 | -9 003 |
| Makstud dividendide tulumaks | -3 745 | 0 |
| Rahavood finantseerimistegevusest kokku | 20 374 | 287 255 |
| RAHAVOOD KOKKU | -100 293 | 420 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | 114 473 | 3 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | -100 293 | 420 |
| Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele | -38 | -1 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | 14 142 | 422 |

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Arco Vara AS aktsionäridele

Järeldusotsus raamatupidamise aastaaruandele

Oleme auditeerinud Arco Vara ASi ja tema tütarettevõtete (edaspidi „Kontsern”) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2006 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. 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 avalda 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 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Järeldusotsus muude juriidiliste ja regulatiivsete nõuete osas

Meie audit on läbi viidud eesmärgiga avaldada arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele. Finantsinformatsioon Arco Vara ASi kui emaettevõtte kohta on esitatud lisas 41, 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. 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, 16. aprill 2007. a



Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS

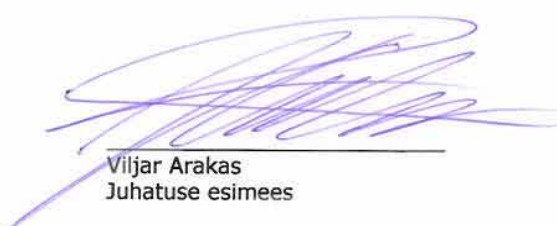


Indrek Luuk
Vannutatud audiitor

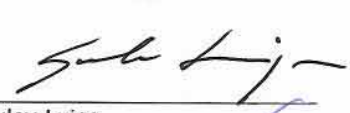
Kasumi jaotamise ettepanek

Juhatus teeb Arco Vara AS üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt (tuhandetes kroonides):

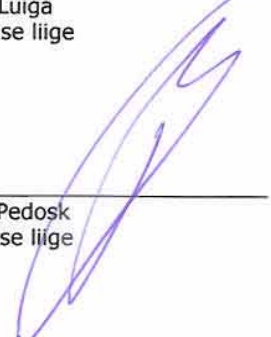
| | |
|--|---------|
| Jaotamata kasum seisuga 31.12.2006 | 292 002 |
| Eraldis kohustuslikku reservkapitali | 14 598 |
| Väljamakstavad dividendid (netodividendid) | 16 953 |
| Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist ja dividendide väljamaksmist | 260 451 |




Viljar Arakas
Juhatuse esimees



Sulev Luiga
Juhatuse liige



Veiko Pedosk
Juhatuse liige



Ivar Siimar
Juhatuse liige



Ahto Altjõe
Juhatuse liige

26. aprill

2007. a

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2006. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame Arco Vara AS 2006. a konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



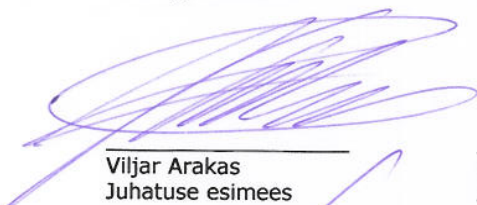
Arti Arakas
Nõukogu esimees



Hillar-Peeter Luutsalu
Nõukogu liige



Richard Tomingas
Nõukogu liige



Viljar Arakas
Juhatuse esimees



Sulev Luiga
Juhatuse liige



Ivar Siimar
Juhatuse liige



Veiko Pedosk
Juhatuse liige



Ahto Altjõe
Juhatuse liige

26. aprill 2007. a