

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 esitusviivis	19
4 Kokkuvõte 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 tüarettevõtetes	39
7.3 Kontserni osaluste muutused ühisettevõtetes.....	41
7.4 Äriühendused.....	41
Lisad kasumiaruandele.....	44
8 Müüdud toodangu kulu	44
9 Muud äritegevusega seotud tulud ja kulud	44
10 Finants- ja investeeringute tulud ning finants- ja investeeringute 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 väärtpaberitesse..	50
21 Kinnisvarainvesteeringud	50
22 Materjalne 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 investeeringutele	65
37 Raha ja raha ekvivalendid.....	66
Muu informatsioon.....	66
38 Tehingud seotud osapooletega	66
39 Bilansipäevajärgsed sündmused	68
40 Arco Vara Kontserni struktuur	70
41 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded, nagu need on nõutud Eesti Raamatupidamise Seaduses	71
Audiitori järelusotsus	74
Kasumi jaotamise ettepanek	75
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2006. aasta majandusaasta aruandele.....	76

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

ARCO VARA LÜHIDALT

Missioon, visioon ja ühtsed väärtsused

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

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

Arco Vara põhiväärtsused:

- **Partnerlus** - meie klient on meie partner
- **Usaldusväärus** - oleme usaldusväärised, avatud ja ausad
- **Professionaalsus** - tagame oma teenuse kvaliteedi
- **Hoolivus** - väärustame 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 kolmeksi äriüksust: **teenindusdivisjon**, **arendusdivisjon** ja **ehitusdivisjon**. 2006. aasta lõpu seisuga kuulus Arco Vara AS Kontserni 32 tütarettevõtet (2005: 31), 25 ühisettevõtet (2005: 11) ning üks sidusettevõte (2005: 0).

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

Arendusdivisjoni põhitegevuseks on terviklike elukeskkondade ning ärikinnisvara (büroohooneid ja kaubanduspindade) väljaarendamine. Seejuures on põhiröhk elukeskkondade projektidel, mis moodustavad ligikaudu 70 protsendi kögist projektidest. Elukeskkondade arendamisel müükse valminud objektid lõppstjatele, lõppeesmärgiks ei ole objektide hoidmine või kasutusse andmine investeeringuna. 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, millega teenitakse renditulu (nn rahavooge genereerivad projektid).

Ehitusdivisjoni põhitegevuseks on ehituspeatöövötu 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 järgmiste 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 köikehõlmav teenuste valik loob terviku, kus kõik kinnisvaraga seonduv on mugav ühes kohas korda ajada. Kanname väärtsusi ning loome keskkondi, mis kestavad põlvvest-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
Inflatsionimääär (%)	4,5	6,8	4,2	10,3	4,9	4,5
Töötusmääär (%)	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 käberentaablust üle **42 %** (2005: üle 20%) ning keskmiste koguvarade tootlust üle **11%** (2005: üle 8%).

Ärilinnide panused Kontserni finantsnäitajate kujunemisseesse olid alljärgnevad (tuhandedes 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 investeeringuportfellis olevate projektide õnnestumisele. Aasta jooksul võeti vastu rida otsuseid vähemväärtslikest 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 investeeringuvarade 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 tuhandele kroonini (469%) ettevõte oli Ukraina ettevõte.

Kontserni põhitegevuse tulemused geograafiliselt

tuhandedes 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 tegevusprioritedid. Kontserni paremaks juhtimiseks otsustas Arco Vara juhatus Eestis kasutusele võtta maailmas tunnustatud *Balance Scorecard'i* ehk tasakaalustatud juhtimismõödikute 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 äriliinidele. Arco Vara AS pakub Kontserni siseselt järgmisi teenuseid – raamatupidamine ning juhtimisarvestus, turunduse ja meediasuhtluse juhtimine, juriidiline nõustamine, personaliküsimuste lahendamine, IT arendused, administratsiooni juhtimine ja sekretäride koolitus.

ArendusdivisjonArendusdivisjoni märkimisväärsemad 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;
- kehitsetati Ahtri 3 detailplaneering ning moodustati ühisettevõte Rotermann Eesti OÜ-ga;
- lõpetati ärimajade ehitus Tallinnas, Keemia ja Liimi tänaval;
- alustati Kolde elamurajooni ehitust;
- sõlmiti valmiva Narva Kerese 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 märkimisväärsed projektid 31.12.2006 seisuga

Arendusprojekt	Riik	Linn	Projekti liik	Prognoositud 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

Rahavooprojekt	Riik	Linn	Projektiliik	Öiglane väärthus seisuga 31.12.2006 (tuhandedes 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
Rae koja	Eesti	Kuressaare	Äri- ja kaubanduspinnad	10 700
Kotzebue	Eesti	Tallinn	Äri- ja kaubanduspinnad	1 616

Arendusdivisjonis töötab 2006. aasta lõpu seisuga 40 inimest.

Ehitusdivisjon

Tänaseks 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 ehitusjärelevalvega.

Ehitusdivisjoni mastaapsemad projektid 2006. aastal olid:

Projekt	Riik	Asukoht	Tüüp	Koguinvesteering (tuhandedes 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 tütarettevõte Arco Construction SIA Lätis, milles 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 lainenud 6 riiki, milleks on Eesti, Läti, Leedu, Ukraina, Bulgaaria ja Rumeenia. Teenindusdivisjonis töötab aasta lõpu seisuga 332 töötajat ehk 69 % Arco Vara gruppis 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 lainemine, liikudes vahendustegevusega Bulgaariasse ja Rumeeniasse. Teisest küljest oli oluline ettevõtete kiire kasvu faasis tagada lainemise kvaliteet nii riikide siseselt kui divisjoni üleselt. 2006. aasta eesmärgiks oli kasvada köikides senistes tegevusrükkides käibe osas kaks korda, suurendades töötajate arvu ning lainendades kontorivõrku. Töötajate värbamisel peame oluliseks röhutada Arco Vara põhiväärtusi: partnerlus, hoolitus, professionaalsus, vastutustunne ja ausus.

Aruandeaastal valitses teenindusdivisjoni ühisettevõte 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 kaheksta objekti maksumusega ligi 1,4 miljardit krooni. Fondi portfell hõlmab kokku 10 objekti ja ulatub 1,7 miljardi kroonini. ABKF portfell hõlmas samuti kümmet objekt kogusummas 287 miljonit krooni, milles viis soetati 2006. aastal.

Olulisemad vahendataavad projektid 2006. aasta olid:

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

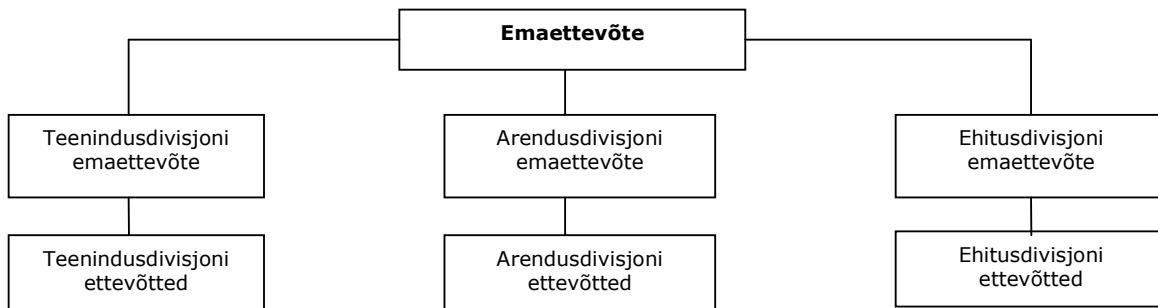
Olulised sisemised arenguesmärgid olid ühtsete põhimõtete ja süsteemide (sh Navision, AVIS, MIS) juurutamine divisjoni üleselt:

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

ÄRIPROTSESSID JA TUGITEENUSED

Kontserni üldjuhtimine ja restrukturreerimine

2006. aastal alustati ettevõtete koondamist divisionide 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 kliendisuheted, turundus ja kommunikatsioon

2007.aasta alguses EMOR poolt läbiviidud Kinnisvarafirmade tuntuse uuringus pälvis Arco Vara kõige tuntuma ettevõtte titli, 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
<hr/>							
2005	Eesti	Läti	Leedu	Ukraina	Bulgaaria	Rumeenia	KOKKU
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 völkirjaemissioone 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;
- esmakordsest emiteeriti 5-aastase tähtajaga kupongvõlakirju.

2007. AASTA ARENGUD

2007. aasta eesmärgiks **arendusdivisjonis** on suurendada müükäivet ning kujundada investeeringuprojektide 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 oskustööjöuga teostatavate tööde mahtu. Plaanis on moodustada sisesanitaartechniliste tööde osakond. Seoses arendusprojektide olulise mahu kasvuga Lätis, soetas Arco Ehitus OÜ 2007.a. jaanuaris enamosaluse Arco Construction SIA-s, minnes sellega esmakordsest välisturule.

Teenindusdivisjoni eesmärgiks on klientidele läbi laiema ristmüügi kanali pakkuda senisest oluliselt suuremaid võimalusi kinnisvara omadamiseks. 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

(tuhandedes 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
Käibevera	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 (käibeverad / lühiajalised kohustused)	0,6	0,8	0,8
Omakapital varadest (vähemusosalust sisalda omakapital / varad kokku)	0,3	0,4	0,4
Omakapital laenukohustustest (vähemusosalust sisalda 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 koguvarad)	0,1	0,1	0,1
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvarad)	0,5	0,5	0,5
Omakapitali tootlus (ROE 1) (kasum enne vähemusosalust / aasta keskmise vähemusosalust sisalda omakapital)	0,3	0,3	0,4
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus (ROE 2) (emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / aasta keskmise 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 koguvarad 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 keskmise 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 aastaaruannde**

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 13 kuni **73** esitatud raamatupidamise aastaaruannde koostamise eest ja kinnitame, et:

1. Arco Vara AS (edaspidi ka „Emaettevõte“) ning tema tütar- ja ühisettevõtete (edaspidi ka „Kontsern“) raamatupidamise aastaaruannde 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


Ivar Siimmar
Juhatuse liige

Veiko Pedosk
Juhatuse liige


Ahto Altjõe
Juhatuse liige

31 märts 2007. a

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes kroonides

	Lisad	2006	2005
Müügitulu teenuste müüst		324 656	300 439
Müügitulu kaupade müüst		158 930	175 499
Müügitulu kokku	5,6	483 586	475 938
 Müüdud 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 investeeringistegevuse tulud	10	16 215	13 065
Finants- ja investeeringistegevuse 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

tuhandedes 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
Biooloogilised 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
Materaalne 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
Ülekurs	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	
Materaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon (lisa 8 ja lisa 9)	921	9 771	
Materaalse põhivara väärtuse langus (lisa 9)	72 823	0	
Materaalse 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 investeeringimistegevusest			
Materaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-294 375	-138 894	
Materaalse 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 laenu ja kapitalirendi nõuete tagasimaksed	12 690	45 362	
Saadud intressid	1 941	4 546	
Rahavood investeeringimistegevusest 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	
Aktssiate 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 ekvivalentid 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 ekvivalentid perioodi lõpus	37	58 345	143 985

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

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandedes kroonides

	Aktsiakapital	Ülekurss	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
Fondiemiissioon	268 355	-8 841	0	-5 186	-254 328	0	0	0
Emiteeritud aktsiakapital	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 kursivahе muutus	0	0	0	-42	0	-42		-42
Vähemusosaluse 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 kursivahе 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
Vähemusosaluse 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 aktsiakapitali ning ülekursi kohta on toodud lisas 31.

¹ Aruandeperioodil kuulutati dividende ühe aktsia kohta välja alljärgnevalt:

	2006	2005
Väljakulutatud dividendid	11 692	7 792
Aktsiate arv dividendide väljakulutamisel	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 nõuetekohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatav majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

Arco Vara AS (Emaettevõte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing, 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 nõuetekohaselt 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 printsibolist, välja arvatud juhul, kui lisas 4 „Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsipidest” ei ole öeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases vääruses teatud finantsinvesteeringuid, tuletisinstrumente, kinnisvarainvesteeringuid ja bioloogilisi varasid).

Konsolideerimise alused

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

Tütarettevõte on ettevõte, kus Emaettevõte omab määravat mõju ehk kontrolli. Kontroll tähendab võimet määrata tütarettevõtte finants- ja tegevuspõhimõttide kas läbi osaluse, lepingu alusel või mõnel muul viisil. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu, kui Emaettevõte omab otseselt ja/või kaudselt (teiste tütarettevõtete kaudu) kokku üle poolte tütarettevõtte häialeõiguslikest aktsiates.

Ühisettevõttes loetakse ettevõtet, mille puhul kaks või enamat osapoolt (sh. Emaettevõte) jagavad lepingupõhisest kokkuleppest tulenevat ühist kontrolli majandustegevuse üle. Ühine kontroll tähendab mõjuvõimu, mille puhul investeeringisobjekti finants- ja tegevuspõhimõttete määramiseks on vajalik osapoolte konsensus.

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

Kontserni osalust ühisettevõtetes kajastatakse proporsionaalse konsolideerimise meetodil, mille puhul Kontserni osa kõigist ühisettevõtete varadeest, kohustustest, tuludest ja kuludest liidetakse konsolideeritud raamatupidamise aruande sarnastele kirjetele.

Kõik Emaettevõtte ja tütarettevõtete vahel toimunud tehingute tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud, rahavood ning realiseerimata kasumid ja kahjumid eliminneeritakse konsolideeritud finantsaruannetes täies ulatuses. Ühisettevõtetega toimunud tehingute mõju eliminneerimisel arvestatakse Kontserni osaluse suurust. Realiseerimata kahjumeid ei eliminneerita, kui nende tekkimise sisuliseks põhjuseks on vara väärtsuse langus.

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

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

Osaluste suurendamisel tütarettevõttes vähemusosanikult osade soetuse teel kajastatakse vahe osaluse soetusmaksumuse ja tütarettevõtte netovara vahel positiivse või negatiivse firmaväärtusena, kusjuures tütarettevõtte netovara ei hinnata eelnevalt õiglasele väärtsusele (vähemusosanikult osaluste soetamisel ei rakendu IFRS-s 3 „Äriühendused“ kirjeldatud ostumeetod).

Tütar- ja ühisettevõtete müügil kajastatakse vahe tütar- ja ühisettevõtte müügihinna ning Kontserni osa tütar-või ühisettevõtte varade, kohustuste ning firmaväärtuse vahel koheselt kasumiaruandes kasumi või kahjumina ridadel „Finants- ja investeeringimistegevuse tulud“ või „Finants- ja investeeringimistegevuse 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, kohustutes ning firmaväärtuses kas sidusettevõttena, ühisettevõttena või muu finantsvarana.

3 Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviivis

Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted ja esitusviisid on samad, mida kasutati eelmisel aasta aruande koostamisel. Lisaks on rakendatud järgmisi 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 Konkreetsel turul osalemisest tekdivad 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 Kontsernil 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 väärtsuse 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 tegevusaladeaga;

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

4 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsipidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

Ehkki juhtkond vaatab järgepidevalt 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 ehitis) lähtutakse nii esmasel arvelevõtmisel kui hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda Kontsernist sõltumatuid lisaotsuseid (maa

sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

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

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

Kinnisvaraobjektid, mida Kontsern alles arendab kasutusrendi tingimustel renditavaks ärikeskkonnaks või kus toimub soetatud ärihoone ulatuslik rekonstruktsioon, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna alles pärast objekti valmimist (kasutusloa saamist). Need objektid on kuni valmimiseni esitatud materiaalse põhivara hulgas lõpetamata ehitisena.

Kui kinnisvaraobjektil, mis on varem kajastatud kinnisvarainvesteeringuna, tehakse lisarendustöid, 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: tütarettevõte 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 tegevuspõhimõttete kontrollimise Kontserni poolt. Nimetatud põhjustel loetakse Explorer Property Fund – Baltic States AB'd Eriottstarbeliseks Ettevõtteks (*Special Purpose Entity'ks*) ning kajastatakse investeeringut fondi aktsiatesse muu finantsvarana õiglases väärthuses 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 töltu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

Firmaväärtus – väärthus languse test

Kontsern hindab vähemalt kord aastas tütar- ja ühisettevõtete omandamisest tekkinud firmaväärtuse bilansilise maksumuse võimalikku vähenemist alla kaetava väärthus. Hindamine toimub firmaväärtust omavate raha genereerivate üksuste õiglase väärthus (miinus müükulutused) või kasutusväärthus kaudu. Kasutusväärthus leidmiseks peab juhtkond prognoosima raha genereerivate üksuste tulevasi netorahavoogusid ning valima sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdisväärthus määramiseks. Firmaväärtuse bilansiline maksumus oli 31.12.2006 seisuga 15 558 tuhat krooni (2005: 13 071 tuhat krooni). Täiendav informatsioon firmaväärtuse väärthus languse testi põhimõtetest ning tulemustest on kirjeldatud lisades 4 ja 23.

Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärthus määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärthuses. Kontserni juhtkond otsustas 2006. aastal kinnisvarainvesteeringute õiglase väärthus leidmisel tugineda eelkõige kontsernväliste atesteeritud hindajate ekspertarvamusele. Objektide osas, mille õiglase väärthus leidmisel kasutatakse kontsernisiseste hindajate ja analüütikute seisukohti, tuginetakse eelkõige diskonteeritud rahavoogude analüüsile. Diskonteeritud rahavoogude väärthus leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevasi 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. Diskonteritud 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 diskonteritud 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 lisas 21.

Diskonteritud rahavoogude meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse sensitivsus analüüs on 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

Planeerimisseaduse § 30 kohaselt on kohalik omavalitsus kohustatud omandama ettevõttele kuuluva kinnisaja või selle osa juhul, kui kinnitatud detailplaneering näeb ette kinnisaja või selle osa kasutamise avalikul otstarbel. Seadus kohustab kohalikku omavalitsust omandama kinnisaja või selle osa kohe ja õiglase tasu eest, kuid ei anna konkreetseid aluseid kompenseeritava summa suuruse ja maksime 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 lisas 18.

Aruandlus segmentide lõikes

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

Kontserni äritegevuse segmendid on:

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

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

Segmendi kulu on segmendi põhitegevusest tulenev otseselt segmendile omistatav kulu ja osa Kontserni kuludest, mida saab põhjendatud alustel segmendile jaotada. Need on kulud, mis on seotud Kontsernivälistelt klientidelt ja teistelt

segmentidelt saadud tuludega. Segmendi kulude hulka ei kuulu Finants- ja investeeringimistegevuse 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 tehtingutest tulenevad kulud on elimineeritud.

Segmendi ärikasum on segmendi tulude ja segmendi kulude vahe.

Realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad Kontsernis ühe segmendi tehtingutest teise segmendiga, ei jagata ühelegi segmendile, vaid näidatakse segmentidevaheliste elimineerimistena. Need realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad tehtingutest emaettevõtte 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 soetusemaksumuses kajastatud varade ümberklassifitseerimisel õiglases väärthuses kajastatavateks varadeks esitatakse varade ümberklassifitseerimise perioodil õiglase väärtsuse 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, garantieraldised 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 tehtingud

Välisvaluutadeks on loetud peale Eesti krooni (Emaettevõtte arvestusvaluuta) kõik teised valuutad. Välisvaluutas fikseeritud tehtingute kajastamisel võetakse aluseks Eesti Panga ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehtingu 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 investeeringimistegevuse tuludena ja finants- ja investeeringimistegevuse kuludena. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusemaksumuses, võetakse arvele tehtingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärthuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtsuse määramise päeval.

Kui tütar- ja ühisettevõtete arvestusvaluuta on erinev Emaettevõtte arvestusvaluutast (näiteks Lätis tegutsevate ettevõtete puhul Läti latt, Leedus registreeritud tütarettevõttel Leedu litt ning Ukraina ettevõtetel USA dollar), siis on

tütar- ja ühisettevõtete välisvaluutas koostatud aruannete konsolideerimiseks ümberarvestamisel kasutatud järgmisiid kursse:

- kõikide välismaiste tütar- ja ühisettevõtete varade ja kohustuste kirjete (sealhulgas tütar- ja ühisettevõtete soetamisel tekkinud firmaväärtus ning õiglase vääruse 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 vahel on esitatud omakapitali kirjel "muud reservid". Välismaal asuvate tütar- ja ühisettevõtete võõrandamisel kajastatakse omakapitali kirjel "muud reservid" esitatud summad aruandeasta kasumi või kahjumina.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse teingutest saadud või saada oleva tasu õiglases vääruses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu töenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

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

Tulu pikaajalise lepinguga fikseeritud teenuste müügist

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

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

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Maaklertegevuse tulu kajastatakse üldjuhul vahendustehingu sõlmimise hetkel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperiodi 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 määrama.

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 liikviidsusega investeeringuid, mida teingu 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 väärthus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, teinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärthuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapäristel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapäristel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaaja 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 väärthuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärthus;
- 2) lunastustähtajani hoitavad investeeringud – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 3) nõuded – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 4) müügivalmis finantsvara – õiglane väärthus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Õiglases väärthuses kajastatav finantsvara

Õiglases väärthuses kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärthusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulusid. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul pöhineb õiglane väärthus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul leitakse õiglane väärthus, tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärthusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsile.

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

Õiglases väärthuses kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes finants- ja investeeringimistegevuse tulude ning finants- ja investeeringimistegevuse kulude ridadel.

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

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

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärthus vähinemisele alla bilansilise väärthus, hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärthus vahe võrra alla. Kaetavaks vääruseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärust,

diskonterituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeeringutegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti värtuse vähinemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara värtuse vähinemine 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 lunastustähtaajani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava värtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav värtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonterituna samasuguste finantsvarade turul kehtiva keskmise tulususemääraga. Finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna ning sellist allahindlust hiljem ei tühista.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui Kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivituseta 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 värtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase värtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase värtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära swap-i õiglane värtus leitakse tulevaste rahavoogude diskonterimise meetodil, tuginedes Reuters'i 6-kuu EURIBORi hinnangutele.

Tuletisinstrumendi õiglase värtuse 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 vördlusperioodil ei ole olnud.

Varud

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisrahinnas, mille moodustavad need otseted ja kaudsed tootmisväljaminekud, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Tootmise üldkulud jagatakse lõpetamata ja valmistoodangu soetusmaksumuseks, lähtudes normaalsetest tootmismahust. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kögist 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 käsitletavad 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 tavapärases 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 sisaldb soetamisega otsest seonduvaid tehtingutasusid: notaritasud, riigilöivid, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut töenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärthus, mille leidmisel lähtutatakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärthus määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärthus määramisel rakendatakse järgmisi meetodeid:

- diskoneeritud rahavoogude analüs. Diskoneeritud rahavoogude väärthus leidmiseks tuleb hindaja prognoosida kinnisvaraobjekti tulevasi renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüsimeks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärthus leidmiseks valida sobiv diskontomääär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärthus turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskoneeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärthus määramisel;
- võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehtinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehtingute m² hinna. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärthus kasvu eesmärgil. Kuna toimunud tehtingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutsest sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehtingute 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 väärthus kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinda kasutatakse objekti õiglase väärthus 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 ennen raamatupidamise aastaaruande kinnitamist juhatuse poolt).

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

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. 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 teletatud soetusmaksumuseks tema õiglane värtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise värtuse 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 värtuse ja bilansilise värtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Biooloogilised varad

Biooloogiline vara on taimne või loomne elusorganism, mida holtakse majandusliku kasu saamise eesmärgil ning mille õiglane värtus või soetusmaksumus on usaldusväärselt määratav. Biooloogilised varad kajastatakse nii esmasel arvelevõtmisel kui ka järgnevatel bilansipäevadel õiglases värtuses, millest on maha arvatud hinnangulised müügikulutused. Õiglane värtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises teingus. Kui on olemas aktiivne turg, loetakse bioologilise vara õiglaseks värtuseks turuhind. Kui aktiivset turgu ei ole, leitakse õiglane värtus vara käsutamisest tekkivate rahavoogude diskonteerimise teel.

Taimetoodangu koguse määramisel mõõdetakse iga 100 m^2 kohta 15 katseala suurusega 77 cm × 77 cm (kaks korda kaks istutuskasti) ehk $0,593\text{ m}^2$. Katsealadel loetakse kokku kõik elavad taimed ning arvutatakse katsealade keskmise. Saadud tulemuste põhjal arvutatakse 1 m^2 kasvavate taimede hulk, mida kogutoodangu leidmiseks korrutatakse kõigi istutuskastide pindalaga.

Biooloogiline vara jagatakse tarbitavaks ja tootvaks varaks. Kõik bilansis kajastatavad biooloogilised varad on tarbitavad varad, mis on vastavalt valmidusastmele rühmitatud küpseteks ja ebaküpseteks varadeks (vt. Lisa 17). Õiglase värtuse määramiseks jaotatakse varad rühmadesse nende omaduste järgi (vanus, liik ning küpsusaste). Igale rühmale määratatakse eeldatav müügiaeg, hooaja turuhindadest teletatud müügitulud ning hinnangulised müügikulutused. Õiglane värtus leitakse diskonteeritud rahavoogude meetodil.

Kasumid ja kahjumid õiglase värtuse muutusest kajastatakse aruandeperioodil kasumiaruandes ärikasumi koosseisu.

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 materiaalset põhivara bilansis jäetakse väärtuses ehk soetusmaksumuses, milles on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

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

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

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

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jäekmaksumust. 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 vähinemist hinnatakse, kui on ilmnenedud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemissele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse languse arvestusprintsipi).

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 müükse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks. Müügiootel põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiootel põhivara kas bilansilises jäekmaksumuses või õiglases väärtuses, milles on maha arvatud müükikulutused.

Firmaväärtus

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

Arvele võtmise järgselt kajastatakse firmaväärtus soetusmaksumuses, mida vähendatakse akumuleeritud väärustuse 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 vähinemise, 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, milles on maha arvatud akumuleerunud amortisatsioon ja vara väärtuse vähinemise 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 amortisatsionikulud esitatakse kasumiaruandes rühmitatuna varade kasutuseesmärgi kaupa. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsioniperiood ja -meetod vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul. Eeldatava kasuliku elua muutused ja vara tulevase majandusliku kasu ajalise struktuuri muutused võetakse arvele amortisatsioniperioodi 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 ilmnenedud asjaolusid, mis viitavad väärtuse vähinemisele. Kui immateriaalse vara kaetav väärtus on vähnenud alla tema bilansilise väärtuse, hinnatakse vara kaetava väärtuseni alla. Allahindluse summad esitatakse sama moodi nagu amortisatsionikulud kasumiaruandes, st rühmitatuna vara kasutuseesmärgi kaupa. Väärtuse vähinemise hindamist on kirjeldatud jaotises „Vara väärtuse langus”.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval analüüsatakse, kas on ilmnenedud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähinemisele 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 õiglane väärtus, milles on maha arvatud müükikulutused. 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 amortisatsionikulude hulgas.

¹ Raha genereeriv üksus on segment

Kui väärtsuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitsakse vähemalt kord aastas bilansipäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtsust suurendataks maksumaiselt bilansilise väärtsuseni, 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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtsuses).

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 väärtsuses (millega on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepöhisiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeeringimistegevuse tulud ning finants- ja investeeringimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materjalne 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 lisatingimus, 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 potentsiaalseste kohustustena.

Varade sihtfinantseerimise abil soetatud vara võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, millega 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 juridiline 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 mõöta.

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 õiglases 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 finantskuludeks või -tuluks ja rendikohustuseks või -nõudeks, kasutades renditähtaaja 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 Emaettevõte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldierte tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemiissiooni 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 pikajalise varana või kohustusena.

Emaettevõte ja Eestis registreeritud tütar- ja ühisettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldi (dividende). Kuni 31.12.2006 välja makstud (neto)dividendide maksumääär on 23/77 ning alates 01.01.2007 on maksumääräks 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 omapärasest 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 dividendifadena välja, on toodud lisas 32.

Lätis, Leedus, Ukraina, Bulgaaria ja Rumeenia tütar- ja ühisettevõtted

Lätis, Leedus, Ukrainas, Bulgaarias ja Rumeenias on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Lätis ja Leedus on tulumaksumääräks 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 tüarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksutamisväärtuse ning raamatupidamisväärtuse ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognositasavas tulevikus on töenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

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

Emaettevõtte konsolideerimata põhiaruanded (lisa 41) esitatakse täiendava informatsioonina kooskõlas Eesti Raamatupidamise Seadusega ning need põhiaruanded ei ole emaettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 mõistes.

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütar- ja ühisettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algsest soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglases väärthuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel vääruse 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 investeeringimistegevuse tulud“ ja „Finants- ja investeeringimistegevuse 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 Segmendiaruandlus - 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 investeeringimistegevuse tulud					16 215
Finants- ja investeeringimistegevuse 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 allhinduskulu (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 väärtsuse 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 investeeringistegevuse tulud					13 065
Finants- ja investeeringistegevuse 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 amortisatsionikulu (lisa 9, 22, 23)	-828	-341	-1 064	0	-2 233
Segmendi ärikasumis sisalduv firmaväärtuse allhindluskuulu (lisa 9, 23)	0	-7 109	0	0	-7 109
Kontserni jagamatu amortisatsionikulu (lisa 9, 22,23)					-429
Amortisatsionikulu kokku					-9 771
Mitterahalised tulud ja kulud (v.a amortisatsionikulud)					
Kasum või kahjum kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtsuse 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 Segmendiaruandlus – 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 jagamatus 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
Emaettevõte ja tüarettevõtted							
Seisuga 01.01.2006	21	7	1	2	-	-	31
Lisandumised	1	1	1	-	1	-	4
Väljaminekud	-2	-1	-	-	-	-	-3
<u>Seisuga 31.12.2006</u>	<u>20</u>	<u>7</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>32</u>
Ühisettevõtted							
Seisuga 01.01.2006	10	1	-	-	-	-	11
Lisandumised	14	1	-	-	-	1	16
Väljaminekud	-2	-	-	-	-	-	-2
<u>Seisuga 31.12.2006</u>	<u>22</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>25</u>
Sidusettevõtted (ei konsolideerita)							
Seisuga 01.01.2006	-	-	-	-	-	-	-
Lisandumised	1	-	-	-	-	-	1
<u>Seisuga 31.12.2006</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>

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

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

	2006	2005
Äritulud	279 718	93 336
Ärikulud	-52 390	-19 551
Finantstulud ja finantskulud	-1 425	-10 377
Kälbevara	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 tüarettevõtted teeninduse segmendis	Kontserni osalus 31.12.06	Kontserni osalus 31.12.05	Asukoha-maa	Kontserni ühisettevõtted teeninduse segmendis	Kontserni osalus 31.12.06	Kontserni osalus 31.12.05	Asukoha-maa
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 tütarettevõtted arenduse segmendis	Kontserni osalus 31.12.06	Kontserni osalus 31.12.05	Asukohamaa	Kontserni ühisettevõtted arenduse segmendis	Kontserni osalus 31.12.06	Kontserni osalus 31.12.05	Asukohamaa
Arco Capital TOV ¹	75%	75%	Ukraina	Arco & Koger Investeeringute AS ¹	50%	0%	Eesti
Arco Development SIA	80%	80%	Läti	Arco Vara Arenduse OÜ	50%	50%	Eesti
Arco HCE OÜ	100%	100%	Eesti	Arco Vara Saare Kinnistud OÜ	50%	50%	Eesti
Arco Invest UAB ¹	80%	0%	Leedu	Arco Ärikeskuse OÜ ²	50%	50%	Eesti
Arco Investeeringute AS	100%	84%	Eesti	Barrow Investments OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Arco Maadehaldus OÜ	100%	100%	Eesti	Castleberry OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Arco Management SIA ¹	Iikvi-deeritud	100%	Läti	Chalwell OÜ ¹	50%	50%	Eesti
Arco Vara Kinnistute AS	100%	100%	Eesti	Cromer Trade OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Arco Vara Puukool OÜ	75%	75%	Eesti	Dreilini-Ubroko-1 SIA ^{1,3}	40%	0%	Läti
Arco Vara Riia Valdused OÜ	75%	75%	Eesti	Floriston Grupp OÜ	50%	50%	Eesti
Arcofond OÜ	100%	84%	Eesti	Hopson Capital OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Bisumuiza Nami SIA ¹	80%	0%	Läti	Kastner Grupp OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Kerberon OÜ	83,4%	67%	Eesti	Koduküla OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Kolde AS	89,3%	73%	Eesti	Kramer Kinnisvara OÜ	50%	0%	Eesti
Metro Kinnisvara OÜ	100%	100%	Eesti	Noland Grupp OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Pärnu Turg OÜ	100%	84%	Eesti	Pärnu Elumaja OÜ ^{1,3}	50%	42%	Eesti
Rasmussen Invest SIA ¹	60%	60%	Läti	Pärnu Ärihoone OÜ ^{1,3}	ühendatud	42%	Eesti
Sportings Riga SIA	80%	80% ¹	Läti	Redman Invest OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Zeus Haldus OÜ	100%	100%	Eesti	Snowden OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Ulmana Gatves Nami SIA ¹	80%	80%	Läti	Steadman OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Waldrop Investments OÜ ¹	100%	0%	Eesti	Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS ^{1,3}	50%	42%	Eesti
Vidus Nams SIA (Iikvideerimisel) ¹	75%	75%	Läti	Varamaad Kinnisvara OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Wilson Kinnisvara OÜ	100%	100%	Eesti				

Kontserni sidusettevõtted arenduse segmendis	Kontserni osalus 31.12.06	Kontserni osalus 31.12.05	Asukohamaa
Gilmor Grupp OÜ ¹	20%	0%	Eesti

Ehituse segmendi ettevõtted

Kontserni tütarettevõtted 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 Tallinna Linnaehituse AS ¹	100%	80%	Eesti
Veemaailm Inc OÜ ¹	80%	80%	Eesti
	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 tütarettevõtete. Tütarettevõte omab või omas ühisettevõttest 50%, kuid Kontserni kaudne osalus on või madalam.

7.2 Kontserni osaluste muutused tütarettevõtetes

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

Ettevõte	Segment	Arco Vara AS osalus enne tehtingut	Soetatud osalused	Arco Vara AS osalus peale tehtingut	Soetushind	Positiivne firmaväärtus soetuse sel (lisa 23)	Negatiivne firmaväärtus soetuse sel (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 seetushind kuulub tasumisele hiljemalt 2008. a. märtsis.

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

	Enne tehtingut	Omandatud osalus	Võõrandatud osalus	Peale tehtingut
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 (sammas summas vähenes Kontsernil kuluva vähemusosaluse bilansiline väärtus).

Tütarettevõtete omandamised (asutamised)

2006. aastal asutas Kontsern järgmised uued tütarettevõtted:

Ettevõte	Segment	Kontserni osaluse suurus omandatud ettevõttes	Sissemakse osa- või aktsiakapitali (tuhandetes kroonides)
Arco Invest UAB	Arendus	80%	45
Bisuimuiza 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 tütarettevõtted:

Ettevõte	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
Ulmanna Gatives Nami SIA	Arendus	80%	45
Kokku			253

Tütarettevõtete ühendamised

Emaettevõte ühendas 2006. aasta alguses endaga Kontserni juhimisega tegeleva ettevõtte Arco Vara Ärijuhimise OÜ.

2006. aasta oktoobris ühendas Kontsern talle kuuluvad 100%-lised teeninduse segmendi ettevõtted Arco Vara Kinnisvarabüroo AS-I (ühendav ettevõte) 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:

Ettevõte	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
Materjalne 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 väärthuses 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 ühisettevõtetes

Ühisettevõtete omadamised (asutamised)

2006. aastal asutas Kontsern järgmised ühisettevõtted:

Ettevõte	Segment	Kontserni osaluse suurus omandatud ühisettevõttes	Sissemakse osa- või aktsiakapitali (tuhandedes 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

Ühisettevõtete võõrandamised

Kontsern võõrandas 2006. aastal 50%-lise osaluse ühisettevõttes 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:

<u>tuhandedes kroonides</u>	
Kontsernikonto nõue	-383
Nõuded ja ettemaksed	-728
Varud	-1 812
Materjalne põhivara (lisa 22)	-5
Lühiajalisid 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. kähest ning mõju Kontserni puhaskasumile oli -11 446 tuhat krooni. Peamiselt tulenes negatiivne mõju Kontserni puhaskasumile äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtuse allahindlustest 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 ühisettevõtte 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 õiglane 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 pääval 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 ühisettevõtte Pennington Kinnisvara OÜ koos talle kuuluva kahe 100%-lise tütarettevõttega Kramer Kinnisvara OÜ ja Merise Arenduse OÜ-ga. Ühisettevõtete gruvi 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 ühendamine 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 Kontsernil 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:

tuhandedes kroonides	2006
2005. aastal tasutud soetusmaksumus	8 050
Tingimuslikult makstav soetusmaksumus ¹	3 465
Soetusmaksumus	11 515
Soetatud netovara õiglane 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 diskoneeritud 6%-lise määraga. Diskoneeritud soetusmaksumuseks kujunes 3 465 tuhat krooni.

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

tuhandedes 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
Materaalne 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 potentsiaalsele 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 pikajalisi müügilepinguid ei olnud veel sõlmitud ning nende õiglast väärtust ei ole seega võimalik usaldusväärselt määrama.

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 õiglastele väärtustele alljärgnevalt:

tuhandedes kroonides	Agnetha OÜ varad ja kohustused enne soetust	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Agnetha OÜ varad ja kohustused õiglates väärtuses
Raha	40	0	40
Materaalne põhivara (lisa 22)	5 000	0	5 000
Kohustused	0	0	0
Soetusmaksumus			5 040

Lisad kasumiaruandele

8 Müüdud toodangu kulu tuhandetes kroonides

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

9 Muud äritegevusega seotud tulud ja kulud tuhandetes kroonides

Muud äritulud	2006	2005
Kasum kinnisvarainvesteeringute öiglase väärтuse muutusest (lisa 21)	388 950	114 798
Kasum kinnisvarainvesteeringute müüstist	25 224	12 353
Kasum bioloogiliste varade öiglase väärтuse muutusest (lisa 17)	993	1 908
Kasum materiaalse põhivara müüstist	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
Tööjöukulud	-803	-798
Muud turustuskulud	-1 493	-291
Turustuskulud kokku	-18 595	-12 259

Üldhalduskulud	2006	2005
Tööjöukulud	-46 636	-26 022
Büroo tegevuskulud	-18 067	-8 097
Juridiline teenindus, konsultatsioonikulud	-36 695	-17 350
Põhivara amortisatsioon ja väärтuse 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 sisalda negatiivse firmaväärтuse tulusse kandmist summas 14 748 tuhat krooni (2005: 24 tuhat krooni) ning firmaväärтuse allahindluskulu summas 12 599 tuhat krooni (2005: 7 109 tuhat krooni). Vaata lisaks firmaväärтuse kohta lisadest 7.2 ja 7.4.

Muud ärikulud	2006	2005
Kahjum kinnisvarainvesteeringute öiglase väärtsuse muutusest (lisa 21)	-14 031	-11 923
Kahjum bioloogiliste varade öiglase väärtsuse 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 sisaldaab lõpetamata ehitusena kajastatud kinnisvaraobjekti allahindlust kaetavale väärtsusele summas 72 805 tuhat krooni. Allahindlus tugeeb kontsernivälise atesteeritud hindaja ekspertarvamusele kinnisvaraobjekti kohta võrreldava hinna meetodil ning juhtkonna hinnangutele töenäolistele müükulutustele osas.

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

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

Finants- ja investeeringustegevuse 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 investeeringustegevuse tulud kokku	16 215	13 065

Finants- ja investeeringustegevuse kulud	2006	2005
Kahjum tütarettevõtete aktsiate müügist	0	-12 843
Kahjum sidusettevõttest kapitalosaluse 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 investeeringustegevuse kulud kokku	-49 654	-46 038

¹ Kasum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist 2006. aastal on Arco Development SIA poolt vähemusosanikule müüdud Sportings Riga SIA müügi kasum summas 7 463 tuhat krooni. Nimetatud teingu tulemusel ei suurenenuud 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 vääruses kajastatud finantsvarade ümberhindlust summas 5 343 tuhat krooni (2005: 2 290 tuhat krooni). Lisainformatsioon õiglases vääruses kajastatavate finantsvarade kohta on toodud lisas 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 lisas 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 tüarettevõtete kasumilt ¹	-5 993	-471
Tulumaksukulu kokku	-9 563	-4 116

¹ Tulumaksukulu Läti ja Bulgaaria tüarettevõtete kasumilt 2006. aastal sisaldab Läti tüarettevõttes 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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2006	31.12.2005
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 ettevõttel ei ole potentsiaalseid lihtaktsiaid, võrdub lahustatud puhaskasum aktsia kohta tava puhaskasumiga aktsia kohta.

	2006	2005
Kaalutud keskmene 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 fondiemiisiooni teel aktsiakapitali 268 355 tuhande krooni ulatuses aktsiaseltsi omakapitali arvel täiendavaid sissemakseid tegemata. Fondiemiisiooni 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 ühisseisvõtete 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 keskmene 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 lisas 38;
- õiglases väärthuses kajastatud intressivahetuslepingust tulenevat nõuet summas 1 560 tuhat krooni (2005: 0 krooni). Lisainformatsioon intressivahetuslepingute kohta on toodud lisas 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 järgmistes 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 bilansiline väärtsuse 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 väärtsuse kaudu, millest lahutati müükulutused. 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 väärtsuse 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 väärtsuse muutusest	993
Saldo seisuga 31.12.2006	6 141

Seisuga 31.12.2006 sisalduvad bioloogiliste varade jäagis rühmitatuna valmidusastme järgi:

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

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

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

Ettevõtte völakohustuste tagatisteks oli 31.12.2005 seisuga panditud bilansis kajastatud biooloogilisi varasid vääruses 3 175 tuhat krooni. 31.12.2006 seisuga biooloogilisi 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 lisas 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 töenäosuse 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 investeeringimistegevuse 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 ettevõte kinnistute müüjale ettemaksu summas 15 000 tuhat krooni. Kinnistute müügileping sätestas, et lepingust taganemise korral on ettevõtete kohustatud tasuma leppetrahvi 15 000 tuhat krooni. Bilansipäeva seisuga peab Gilmor Group OÜ juhatus ebatõenäoliseks võlaõiguslikust lepingust tuleneva kinnistute omandamise õiguse kasutamist ning seetõttu on ettevõtete 2006. aasta aruandes kajastanud 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 kapitalosaluse kahjumina Kontserni kasumiaruandes Finants- ja investeeringutegevuse kulude koosseisu 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 investeeringutegevuse kulude koosseisu real „Muud finantskulud”.

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

20 Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse

tuhandetes kroonides

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

¹ Õiglases väärthus kajastatud investeeringud kuuluvad varade grupper „Finantsvarad õiglases väärthus 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 väärthus 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 väärthus muutusest (lisa 9)	374 919
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast	251 961
Saldo seisuga 31.12.2006	1 479 281

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

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtsuse 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 Kontsernil 2006. a. tehtud ettemakseid kinnisvarainvesteeringute eest 5 000 tuhat krooni (2005: 0) ning kinnisvarainvesteeringute müüst on laekumata 675 tuhat krooni (2005: 0).

Seisuga 31.12.2005 oli Kontsern kinnisvarainvesteeringute soetusest vältu 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	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Löpetamata ehitis ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
<i>Soetusmaksumus 31.12.2004</i>	<i>17 112</i>	<i>4 349</i>	<i>7 360</i>	<i>21 259</i>	<i>50 080</i>
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2004</i>	<i>-3 504</i>	<i>-3 184</i>	<i>-6 487</i>	<i>0</i>	<i>-13 175</i>
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
Aruandeasta 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>	<i>24 860</i>	<i>4 911</i>	<i>7 125</i>	<i>153 043</i>	<i>189 939</i>
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2005</i>	<i>-7 904</i>	<i>-3 447</i>	<i>-4 187</i>	<i>0</i>	<i>-15 538</i>

Jääkväärtus 31.12.2005	16 956	1 464	2 938	153 043	174 401
<i>Soetusmaksumus 31.12.2005</i>	<i>24 860</i>	<i>4 911</i>	<i>7 125</i>	<i>153 043</i>	<i>189 939</i>
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2005</i>	<i>-7 904</i>	<i>-3 447</i>	<i>-4 187</i>	<i>0</i>	<i>-15 538</i>
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 liikvideerimine (lisa 9)	0	-10	-8	-72 805	-72 823
Müügid	-30	0	-98	-5 470	-5 598
Väljaminekud äriühenduste müüst (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
<i>Soetusmaksumus 31.12.2006</i>	<i>30 052</i>	<i>5 553</i>	<i>8 256</i>	<i>53 799</i>	97 660
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2006</i>	<i>-8 723</i>	<i>-3 292</i>	<i>-3 932</i>	<i>0</i>	-15 947

¹ Ümberklassifitseerimised 2006. ja 2005. aastal:

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Löpetamata ehitis ja ettemaksed	Materiale põhivara kokku
Edasimügiks 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 protokolli Narvas löpetamata ehitusena kajastatud asuva kinnisvaraobjekti mügiiks 2007. aastal. Kontsern võttis nimetatud kavatsuste protokolliga kohustuse löpetada 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
Materiale põhivara ostu eest tasumata summad	20 277	860
Löpetamata ehitusena kajastatud kinnisvaraobjektide ehituslepingutest tulenevate maksete kohustus	0	79 103

23 Immateriaalne põhivara
tuhandedes 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 tüarettevõtte 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
Müigid 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 tüarettevõtte 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 vähemusaktionsriit 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 segmendi 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 firmaväärtuse languse test, mille tulemusena hinnati üht firmaväärtust alla summas 7 109 tuhat krooni. Firmaväärtuse allahindluse tingis firmaväärtusega seotud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamine diskonteritut rahavoogude baasil. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutati kinnisvaraobjekti viie aasta rahavoogudel põhinevat analüüsni, kus eeldati tulude ja kulude kasvu 2% aastas, väljarenditavate pindade vakantsi 3% aastas ning diskonterimismäär 10% aastas. Kinnisvarainvesteering hinnati peale nimetatud analüüsni 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 kogumahuks 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 Kontsernilise 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 keskmise 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 müüdud toodangu kulu ulatub 92%-ni müügituludest;
- ehitusettevõtetega seotud vaba rahavoo diskonterimisel on kasutatud kaalutud keskmist kapitalikulu 13,65% aastas. Jätkuva rahavoo (CCF) arvutamisel on rakendatud eririski lisa 10%, milles tuleneb jätkuva rahavoo leidmine 23,65%-lise kapitalikulu põhjal;
- rahavoo prognoosid põhinevad järgnevaks 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 järgnevaks 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 vähemusaktionsionärlt osaluste omadamisel (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 omendatud 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
Arvelduskredit ¹	18 530	8 415
Pikaajaliste völakohustuste 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 völakirjad	640 457	253 294
Muud lühiajalised laenud ²	21 759	13 984
Lühiajalised laenukohustused kokku	699 568	316 853

¹ Kontserni ettevõtetel 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 intressimääräks kujunes 5,16% (2005: 4,6%). Emiteeritud kommertspaberid on kajastatud lühiajaliste ja pikaajaliste pangalaenude hulgas.

	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 (tuhandedes kroonides)	Intressimääär	
		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 lühiajalisid ja pikaajalisid 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 lattides või Eurodes.

25 Kapitalirendikohustused

tuhandedes kroonides

Kapitalirendikohustus tagasimaksetähtaaja 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
Materjalne põhivara	1 905		799
Immateriaalne põhivara	0		95
Kokku renditud vara bilansiline väärtus	5 112		59 044

26 Lühiajalised völad

tuhandedes kroonides

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad tarnijatele¹	68 021	53 808
Muud völad		
Võlad ühisettevõtete ees (lisa 38)	1	192
Võlad väärtpaberitehingutest ²	9 540	7 821
Võlad põhivaratehingutest ³	5 000	6 214
Muud völad ⁴	114 768	17 350
Muud völad 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 müükkokkulekke 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 pikajalistest 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 vahearded	-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

	Garantieraldis	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 mahutuid. Garantieraldis on ette nähtud garantiiperiodil tehtavate kulutuste katmiseks. Garantiiperiodi 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 ühisettevõtte 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 toiminud 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 investeeringutegevuse kulude koosseisus real „Intressikulu”.

² Tagatisrahad koosnevad kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objektide rentnike poolt rendilepingute tagatiseks makstud summadeist. 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
Biooloogilised varad (lisa 17)	0	3 175
Kommertsant Kontserni ettevõtte osadele	3 552	1 287
Kokku tagatiseks panditud varad	1 543 206	965 713

Kontserni tütarettevõtte Arco HCE OÜ pangalaenu tagatiseks on Emaettevõte 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
Ülekurss aktsia kohta (kroonides)	4,04	4,04
Ülekurss kokku	123 083	123 083

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

2005. aasta detsembris suurendas Emaettevõte aktsiakapitali suunatud emiteerimise teel 3 197 569 aktsia vörra. Aktsiate nimiväärtus suunatud emissioonil oli 10 krooni aktsia kohta. Aktsiad lasti välja ülekursiga ning ülekursi suurus kokku moodustas 124 491 tuhat krooni. Ülekursi vähendamisenä 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 maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskölklikku 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 väljamaksmisega tulumaksukulu summas 4 782 tuhat krooni (2005: 3 492 tuhat krooni).

Poolelolevad 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 hagiavaluse nõukogu otsuse, millega otsustati kinnistu 21374 / 175937 suuruse mõttelise osa müük, tühisuse tuvastamiseks, samuti teingu keelamiseks ja taatluse hagi tagamiseks. Harju Maakohus jättis oma 19.oktoobri 2006.a. otsusega hagiavaluse rahuldamata.

Novembris 2006.a. esitasid Urmas Uustal ja Regati Valduste OÜ Tallinna Ringkonnakohtule appellatsioonkaebuse, 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 hagiavalus on alusetu. Käesolevas aruandes on vaidluslune teing 2005. aastal kajastatud kinnisvarainvesteeringu müügina ning eraldist sellest hagist tekkida võivate väljaminekute katteks tehtud ei ole. Kontserni juhatus ei pea töenäoliseks trahvi – ega muude kohustuste tekkimist antud tehingust.

Tütarettevõtte Arco Investeeringute AS vastu esitatud hagi

Profitor Group OÜ esitas 2006. aasta detsembris hagiavaluse 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 hagiavalus alusetu.

Tütarettevõtte Arco Vara Kinnistute AS vastu esitatud hagi

OÜ Faalanks (pankrotis) esitas 2006. aasta alguses hagiavaluse Arco Vara Kinnistute AS vastu pooltevahelise ehituse peatöötulepingu 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 metsataimedete tootmiseks summas 1 384 tuhat krooni ning metsakultuuri rajamiseks põllumaale summas 347 tuhat krooni. Suletud juurekavaga metsataimedete tootuseks 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 müüdud 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 investeeringisperioodi ja -tulukuse adekvaatse hindamisega ning võimalikest ebatäpsustest tulenevate ohtude süsteematiilise maandamisega. Täiendavaks riskiallikaks on rahvusvahelistumise tempo. Finantsriskide juhtimise edukus väljendub likviidusse, intressimäärade, valuutakursside, krediidikõlblikkuse ja õiglase väärtsuse 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 kahjustusi, 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 hooajalitus;
- aktivate-passivate laekumiste ja tasumiste tähtajad, paindlikkus nende muutmisel;
- pikajaliste aktivate turukõlblikkus;
- kinnisvara arendustegevuse mahd ja tempo;
- uute investeeringute soetamise mahd ja tempo;
- uutesse riikidesse äritegevuse laiendamise mahd ja tempo;
- finantseerimise proportsioonid.

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

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige Kontserni ettevõtete majandusaastaks kinnitatud eelarvetest. Lühiajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on piisava körglikviidsete vahendite (s.o. raha ja raha ekvivalentid 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 mil Krooni suuruseks. Vastavate vahendite olemasolu tagamiseks on Emaettevõte sõlmindud kontsernikontoga seotud arvelduskrediidilepingud pankadega.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeeringisotsustest. Investeeritakse põhimõttel, et ettevõtete äritegevuse netorahavood koos investeeringistegevuse netorahavoogudega kokku peavad katma kogu Kontserni väljaminekud finantseerimisest. Seega pikaajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on kinnisvara(investeeringute)portfelli piisava likviidsuse tagamine, investeeringis- ja finantseerimisrahavoogude tekkimise aja ühtlustamine ning sobiva finantseerimise proportsiooni leidmine. Pikaajaliste projektide puhul jälgitakse, et investeeringistegevuse rahavoogude tähtajad ja summad ei erineks oluliselt finantseerimistegevuse rahavoogude tähtaegadest ja summadest. Samuti ei aktsepteerita üldreeglina investeeringisprojekte, milles finantseerimisel nõutav omakapitalimääär ületab 30% projekti kogumaksumusest. Alljärgnev tabel iseloomustab Arco Vara Kontserni avatud positsiooni lühiajalisest laenukohustustest 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 ekvivalentid	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

	< 1 aasta	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
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 ekvivalentid	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

	< 1 aasta	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
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 märkimisväärsest 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 mööduka töösuga. Seetõttu on Kontserni intressiriski juhtimisel esmaseks eesmärgiks fikseerida pikaajaliste võlakohustuste ujuv intressimääär.

Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõte 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			
	< 1 aasta	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
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

Muutuvad intressimäärad	Järgmise perioodi intressi fikseerimise tihedus			
	< 1 aasta	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
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			
	< 1 aasta	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
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

Muutuvad intressimäärad	Järgmise perioodi intressi fikseerimise tihedus			
	< 1 aasta	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
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 diskoneeritud määraga vahemikust 5-6%. Erandiks on võlakirjad, mille lepinguline intressimääär on samuti 0%, kuid mida emiteeriti diskontoga (alla nimiväärtuse).

Võõrkapitaliga 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 algsest planeeritud

teostusperioodi pikenedes võib väheneda projektide ja sedakaudu ka Kontserni tulukus. Sellist riski maandatakse eelkõige: a) oodatud tootlust mittegenereerivate projektide müügiga ning b) kinnisvarainvesteeringuid, mis on 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 täiendavalts veel 5 riigis, millede valuutad on fikseeritud euro suhtes alljärgnevalt:

Riik	Valuuta	1 euro (EUR) 31.12.2006	Staatus
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	ieu (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 teingute test ning sõlmatakse põhiosa lepingutest euro või euroga seotud valuutade põhiselt. Peamine valuutarisk tuleneb seetõttu ohust, et eurole üleminekul muudetakse märkimisväärset kohalike valuutade kursse 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 põhistele teingutele riikide vahel ning laekumiste ja väljamaksete tähtaegade ühtlustamisega kohapeal.

Krediidirisk

Krediidiriski all mõistame kahju, mis tuleneb teingute 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 akumuleerunud krediidiriski kontsentratsioone. Ettevõtete tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist, samuti toimub müügi- ning ehitustegevuse finantseerimine osaliselt ostjate või tellijate ettemaksetega. Kuna paljude kinnisvaratehingute puhul toimub teingu vastaspooke finantseerimine läbi krediidiasutuste, tehakse riskide maandamiseks koostööd ka erinevate teinguid finantseerivate pankadega. Sellest tulenevalt hindab ettevõte klientide maksevõimetusest tulenevat koguriski enda jaoks olulises osas maandatuks.

Teadaolevate võimalike kahjude katmiseks tehakse allahindluseid. Võimaliku kahju määramisel arvestatakse minevikukogemusi ning vastaspooke ja majanduskeskonna kui terviku lühemaajalisi väljavaateid.

Kontserni ettevõtted teevad teinguid vaid eelnevalt krediidikõlblikuks tunnistatud osapooltega, teingud 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 väärthus.

Õiglane väärus

Kontserni ettevõtete peamised finantsvarad ja -kohustused on kajastatud bilansis, st Kontsern ei oma teadaolevaid märkimisväärseid bilansiväliseid finantsvarasid ja -kohustusi, mida ei oleks esitatud käesolevas aastaaruandes. Tulenevalt kasutatavatest arvestus- ja aruandluspõhimõtetest ei erine Kontserni ettevõtete finantsvaraade ja -kohustuste bilansiline väärus oluliselt nende õiglasest väärustest, mis on praktiliselt kõikide finantsvaraade ja -kohustuste osas määratud diskonteritut rahavoogude meetodil. Fikseeritud intressimääraga nõuete ja kohustuste õiglast väärust ei loeta nende bilansilisest väärustest oluliselt erinevaks seetõttu, et fikseeritud intressimääri ei erine oluliselt hetkel turul kehtivatest intressimääradest.

Riskimaandus

Kõik tuletisinstrumentid kajastatakse kas varade või kohustustena. Vaatamata eesmärgile võetakse need arvele õiglates väärustuses. Niisuguste tuletisinstrumentide õiglase vääruse muutused kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja –kulude koosseisus real „Intressikulud”.

Riskimaandustehingute õiglane väärus 31.12.2006 seisuga oli 1 560 tuhat krooni (2005: -169 tuhat krooni). Intressivahetuslepingu lõpptähtaeg on 01.12.2008. Intressivahetuslepingu õiglast väärust 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 investeeringutegevusest tuhandetes kroonides

Kontserni rahavood investeeringutegevusest koosnevad põhivara soetusest ja müügist, antud laenudega seotud rahavoogudest ning laekunud intressisummadel.

Materaalse 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 Kilevis 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 tütarettevõtte 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% aastas.

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% aastas.

Nõudmiseni hoiuste intressimäärad olid 0,25% kuni 0,5% aastas (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:

	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
Laeumata arved (lisa 14)	4 846	4 754
Pikaajalised laenunõuded (18)	2 215	850
Lühiajalised võlad (lisa 26)	1	192

¹ Ülalolevad 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% aastas (2005: 6%-15% aastas) ning antud laenuude tähtaeg jäab 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 laenunöuded (lisa 14)	113	113
Lühiajalised laenukohustused (lisa 24)	3 240	0
Pikaajalised laenukohustused (lisa 24)	12 438	0

Lühiajalised laenunöuded 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 tagasimaksimisele hiljemalt 2011. aastal.

Tehingud Kontserni või Kontserni ettevõtete juhtkonna võtmeisikutega

	2006	2005
Lühiajalised laenunöuded (lisa 14)	5 017	4 779
Lühiajalised muud nöuded (lisa 14)	104	0
Lühiajalised laenukohustused (lisa 24)	268	0

Lühiajalised laenunöuded 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 laenunöuded (lisa 14)	8 196	15 632
Lühiajalised muud nöuded (lisa 14)	5 089	1 723
Pikaajalised laenunöuded (18)	5 197	5 380
Muud pikaajalised nöuded (lisa 18)	0	699
Lühiajalised laenukohustused (lisa 24)	552	0
Pikaajalised laenukohustused (lisa 24)	2 960	0
Lühiajalised völad (lisa 26)	39 616	15 894

Ostetud teenused muudelt seotud osapooltelt 2006. sisaldavad eelkõige einevate 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 sidusettevõtele laenu summas 8 900 tuhat krooni, mis aasta lõpus ebatõenäoliselt laekuvaks hinnati. Nimetatud tehingu kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19.

Juhkonnale arvestatud tasud

Kontsern arvestas Emaettevõtte juhatusele ja divisjonide juhtidele 2006. aastal tasusid koos kaasnevate maksudega kokku 8 688 tuhat krooni (2005: 4 273 tuhat krooni, s.h 2005. aastal arvestatud töösuhete lõpetamise kompensatsioon juhatuse 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 sealbi ühisettevõtteks 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 tuande krooni võrra, kusjuures mõlema Arco HCE OÜ omaniku osa nimiväärtust suurendati proporsionaalselt nende osalusele. Osaluste suurendamise eest tasuti ülekursiga kokku 73 819 tuhat krooni, millega Kontserni poolt tasutud ülekurss moodustas 72 839 tuhat krooni.

Ehitusettevõtte soetus Läti Vabariigis

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

Soetusmaksumus	4 070
Soetatud netovara õiglane väärtus	742
Firmaväärtus	3 328

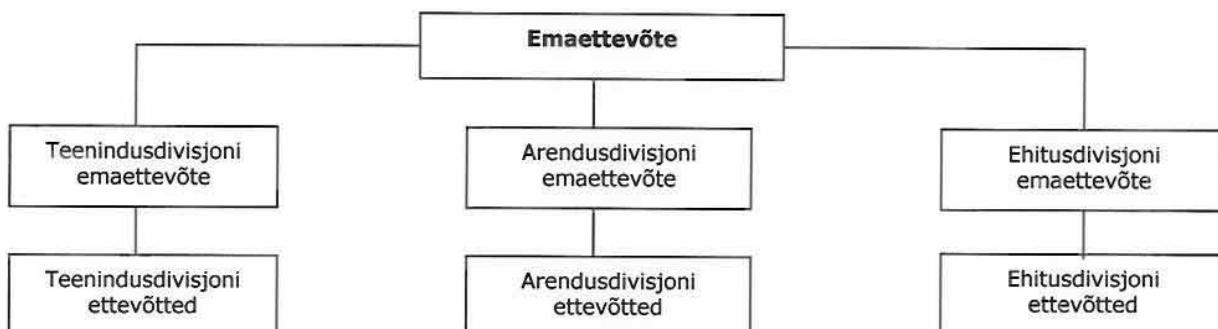
Soetusmaksumus jaguneb Arco Construction SIA varadele ja kohustustele alljärgnevalt (tuhandetes kroonides):

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

Muutused Kontserni struktuuris

2007. aasta alguses viakse läbi Kontserni restruktureerimine, mille lõppulemusena tekib igale Kontserni divisjonile emaettevõte ning divisjoni kuuluvad ettevõtted viakse juriidiliselt divisjoni emaettevõtte alla.

Restruktureerimise lõppulemusel illustreerib Kontserni struktuuri alljärgnev joonis:



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

Ühendav ühing	Ühendatavad ühingud
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 pikajalisi võlakirju alljärgnevalt:

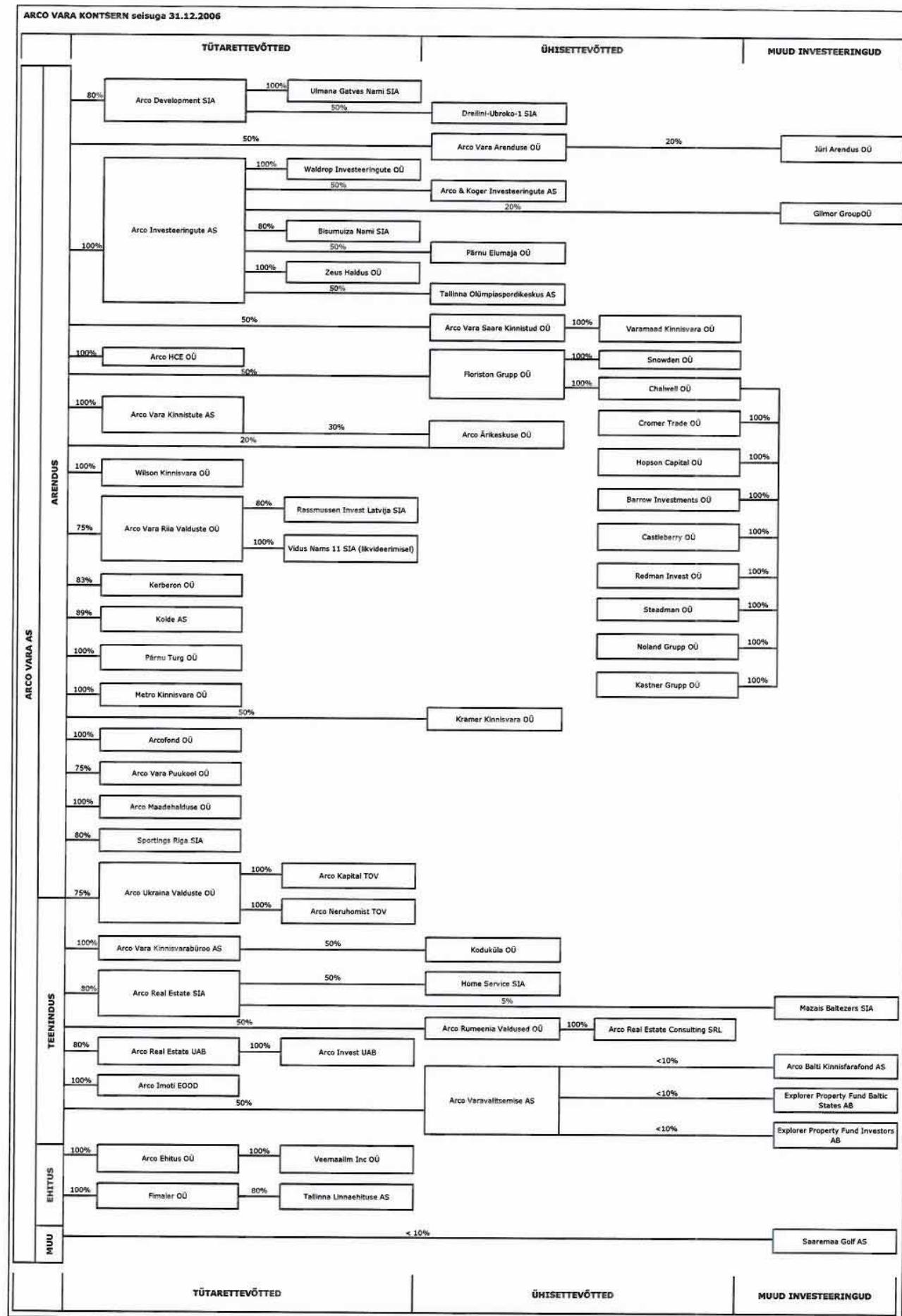
Väärtpaberi nimi	Võlakirja tüüp	Emissiooni maht (tuhandetes kroonides)	Valuuta	Intressimäär
Arco Vara Kommertspaber 21.09.2007	Diskontovõlakiri	60 450	EEK	6,46%
Arco Vara Kommertspaber 21.01.2011	Kupongvõlakiri	27 929	EUR	6 k Euribor +4%

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



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

Emaettevõtte konsolideerimata põhiaruanded 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 investeeringutegevuse tulud	41 893	24 498
Finants- ja investeeringutegevuse 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		
<i>Käibevera</i>		
Raha	14 142	422
Nõuded	245 096	327 891
Ettemakstud kulud	1 323	0
Varud	1	0
Käibevera kokku	260 562	328 313
<i>Põhivara</i>		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	292 613	94 110
Kinnisvarainvesteeringud	17 040	0
Materjalne 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

Aktsiakapital	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

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2004	4 200	8 841	420	45 348	58 809
Fondiemiissioon (lisa 31)	268 355	-8 841	0	-259 514	0
Emiteeritud aktsiakapital	31 975	123 083	0	0	155 058
Dividendide jaotamine	0	0	0	-7 792	-7 792
Aruandeasta 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 tüarettevõttega	0	0	0	28 821	28 821
Eraldis reservkapitali	0	0	5 062	-5 062	0
Kohustusliku reservkapitali muutus ühinemisest tüarettevõttega	0	0	4	0	4
Dividendide jaotamine	0	0	0	-11 692	-11 692
Aruandeasta 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 ühisettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis			-120 442		-45 639
Tütar- ja ühisettevõtete bilansiline väärtus arvestatuna kapitalosaluse 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 investeeringimistegevusest		
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 investeeringimistegevusest kokku	-102 866	-283 785
Rahavood finantseerimimistegevusest		
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 finantseerimimistegevusest kokku	20 374	287 255
RAHAVOOD KOKKU	-100 293	420
Raha ja raha ekvivalentid perioodi alguses	114 473	3
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-100 293	420
Valutatakusi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele	-38	-1
Raha ja raha ekvivalentid perioodi lõpus	14 142	422

■ **Ernst & Young Baltic AS**
Rävala pst 4
10143 Tallinn
Eesti
Tel. + 372 6 114 610
Faks + 372 6 114 611
Tallinn@ee.ey.com
www.ey.com/ee

Äriregistri kood 10877299
KMKK: EE100770654

■ **Ernst & Young Baltic AS**
Rävala pst 4
10143 Tallinn
Estonia
Tel. + 372 6 114 610
Fax + 372 6 114 611
Tallinn@ee.ey.com
www.ey.com/ee

Registry code 10877299
VAT payer code EE100770654

SÖLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Arco Vara AS aktsionäridele

Järeldusotsus raamatupidamise aastaaruandele

Oleme auditeerinud Arco Vara ASi ja tema tütarettevõtete (edaspidi „Kontsern”) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldb konsolideeritud bilansi 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 auditit põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime audit läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditit läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditit töendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisalda pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditit 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 auditit töendusmaterjal 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

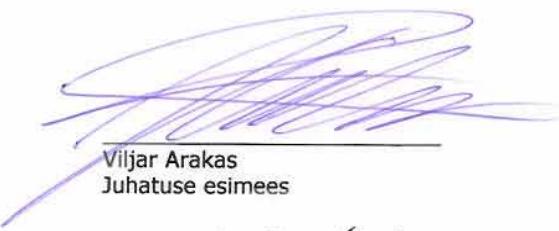


Indrek Luuk
Vannutatud audiitor

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 jäæk pärast eraldiste tegemist ja dividendide väljamaksmist	260 451



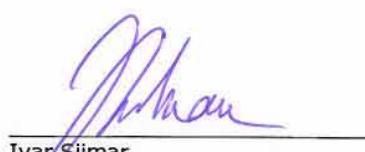
Viljar Arakas
Juhatuse esimees



Sulev Luiga
Juhatuse liige



Veiko Pedosk
Juhatuse liige



Ivar Siimar
Juhatuse liige



Ahto Altjõe
Juhatuse liige

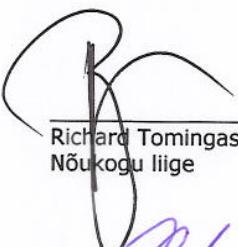
26 - aprill 2007. a

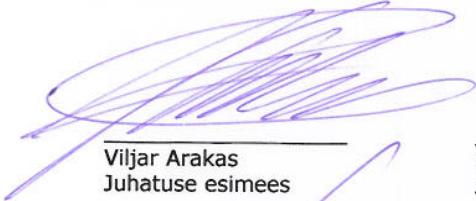
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2006. aasta majandusaasta aruandele

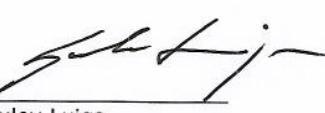
Käesolevaga kinnitame Arco Vara AS 2006. a konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

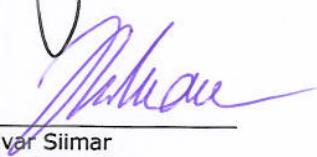

Arti Arakas
Nõukogu esimees


Hillar-Peeter Luitsalu
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. aprile 2007. a