

# 2006. a. 9 kuu konsolideeritud vahearuanne

## ARCO VARA AS

Registrikood:	10261718
Address:	Jõe 2b 10151, Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	+372 6 144 630
Faks:	+372 6 144 631
E-mail:	info@arcovara.ee
Korporatiivne interneti kodulehekülg:	<a href="http://www.arcorealestate.com">www.arcorealestate.com</a>
Regionaalsed koduleheküljed:	<a href="http://www.arcovara.ee">www.arcovara.ee</a> <a href="http://www.arcoreal.lv">www.arcoreal.lv</a> <a href="http://www.arcoreal.lt">www.arcoreal.lt</a> <a href="http://www.arcoreal.com.ua">www.arcoreal.com.ua</a> <a href="http://www.arcoreal.bg">www.arcoreal.bg</a>
Põhitegevusalad:	Kinnisvaraarendus ja -investeeringud Kinnisvaraga seotud teenused Ehitus
Nõukogu:	Arti Arakas, Hillar-Peeter Luitsalu, Richard Tomingas
Juhatus:	Viljar Arakas, Sulev Luiga, Ivar Siimar
Audiitor:	Ernst & Young Baltic AS

**SELETUSKIRI**

Arco Vara Kontserni 2006. a. 9 kuu konsolideeritud müügitulu moodustas kokku 351 miljonit krooni (2005 9 kuud: 337 miljonit krooni). Kontserni puhaskasumiks kujunes 55 miljonit krooni (2005. aasta 9 kuud: 81 miljonit krooni). Emaettevõtte omanikele kuuluvaks konsolideeritud puhaskasumiks oli 55 miljonit krooni (2005. aasta 9 kuud: 72 miljonit krooni).

Arco Vara Grupi konsolideeritud andmeid iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise meetodika olid:

	<b>30.09.2006</b>	31.12.2005
Lühiajaliste kohustuste katekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	<b>0,7</b>	0,7
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	<b>0,3</b>	0,3
Omakapital laenukohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused))	<b>0,6</b>	0,5
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital varadest (emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital / varad kokku)	<b>0,3</b>	0,2
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital võlakohustustest (emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused))	<b>0,5</b>	0,5
<b>Tulukuse näitajad</b>	<b>9 kuud 2006</b>	9 kuud 2005
Puhaskasumi marginaal (emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / müügitulu)	<b>0,2</b>	0,2
Ärikasumi marginaal (ärikasum / müügitulu)	<b>0,2</b>	0,3
Brutokasumi marginaal (brutokasum / müügitulu)	<b>0,3</b>	0,3
Varade tootlus (emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / perioodi keskmised koguvarad)	<b>0,03</b>	0,07
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvarad)	<b>0,07</b>	0,09
Omakapitali tootlus (kasum enne vähemusosalust / aasta keskmine omakapital)	<b>0,11</b>	0,05
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus (emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / aasta keskmine vähemusosaluseta omakapital)	<b>0,12</b>	0,29

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

2006. a. 9 kuu kohta või 30.09.06 seisuga	Teenindus	Arendus	Ehitus	Elimineerimised	Jagamatud kulud ja varad	Kokku
Tulu kokku	84 962	189 369	241 427	-127 456		<b>388 302</b>
Ärikasum kokku	9 602	96 293	-12 992	-6 420	-14 019	<b>72 466</b>
Varad kokku	42 387	1 690 112	96 161	-63 764	117 976	<b>1 882 872</b>

2006. aasta märtsis soetas Kontsern vähemusaksionäriilt osalused Kontserni ettevõtetes alljärgnevalt:

Ettevõtte	Arco Vara AS osalus enne tehingut	Soetatavad osalused	Arco Vara AS osalus peale tehingut
Arco Investeeringute AS	84,0%	16,0%	100,0%
Kolde AS	73,4%	15,5%	88,9%
Kerberon OÜ	67,35%	16%	83,4%
Arcofond OÜ	84%	16%	100,0%
Pärnu Turg OÜ	84%	16%	100,0%
Deena Ehituse OÜ	84%	16%	100,0%
Fimaier OÜ	80%	20%	100,0%

Osaluste omandamise soetushind oli 41 964 tuhat krooni ning tasumistähtaeg 2 aastat. Kohustus ei kannu intressi.

2006. aasta 9 kuu konsolideeritud vahearuanne koostamisel on lähtutud rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest (IAS 34) ning vahearuanne järgitakse samu arvestuspõhimõtteid, milliseid kasutati 2005. aasta vahearuanne koostamisel.

**KASUMIARUANNE**

auditeerimata  
tuhandetes kroonides, 9 kuu kohta

	Lisa	2006 9 kuud	2005 9 kuud
Müügitulu teenuste müügist		234 895	208 785
Müügitulu kaupade müügist		116 421	127 854
Müügitulu kokku	1	351 316	336 639
Müüdud toodangu kulu		-253 997	-230 858
<b>Brutokasum</b>		<b>97 319</b>	<b>105 781</b>
Turustuskulud		-14 214	-8 000
Üldhalduskulud		-45 762	-40 915
Muud äritulud		36 986	44 760
Muud ärikulud		-1 863	-622
<b>Ärikasum</b>		<b>72 466</b>	<b>101 004</b>
Finantstulud ja -kulud		-13 894	-16 173
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>58 572</b>	<b>84 831</b>
Tulumaksukulu		-3 711	-4 104
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>54 861</b>	<b>80 727</b>
sealhulgas:			
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum		54 518	72 176
Vähemusosaluse kasum		343	8 551
<b>Puhaskasum aktsia kohta (kroonides)</b>			
-tava		1,79	2,96
-lahustatud		1,79	2,96

2005. a. viidi läbi aktsiatükeldus (*split*) ja fondiemissioon. Seetõttu on võrdlusperioodi näitaja „puhaskasum aktsia kohta“ leidmisel kasutatud keskmist lihtaktsiate arvu korrigeeritud – kaalutud keskmise lihtaktsiate arvuna on kasutatud Emaettevõtte aktsiate arvu peale nimetatud aktsiatükeldust ja fondiemissiooni ehk 27 255 468 aktsiat.

**KASUMIARUANNE**

auditeerimata  
tuhandetes kroonides, III kvartali kohta

	<b>2006</b>	2005
Müügitulu teenuste müügist	<b>93 811</b>	88 749
Müügitulu kaupade müügist	<b>57 079</b>	22 129
Müügitulu kokku	<b>150 890</b>	110 878
Müüdnud toodangu kulu	<b>-107 305</b>	-73 431
<b>Brutokasum</b>	<b>43 585</b>	37 447
Turustuskulud	<b>-1 869</b>	-2 267
Üldhalduskulud	<b>-23 921</b>	-16 127
Muud äritulud	<b>4 873</b>	30 320
Muud ärikulud	<b>-1 572</b>	-237
<b>Ärikasum</b>	<b>21 096</b>	49 136
Finantstulud ja -kulud	<b>-5 714</b>	-11 426
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>15 382</b>	37 710
Tulumaksukulu	<b>-299</b>	-380
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>	<b>15 083</b>	37 329
sealhulgas:		
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum	<b>14 861</b>	34 385
Vähemusosaluse kasum	<b>222</b>	2 944
<b>Puhaskasum aktsia kohta (kroonides)</b>		
-tava	<b>0,49</b>	1,37
-lahustatud	<b>0,49</b>	1,37

**BILANSS**auditeerimata  
tuhandetes kroonides

	Lisad	30.09.2006	31.12.2005
<b>VARAD</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja pangakontod		39 987	143 985
Nõuded		95 761	96 370
Ettemakstud kulud		24 642	2 594
Varud	2	289 552	153 874
Bioloogilised varad		5 201	6 020
<b>Käibevara kokku</b>		<b>455 143</b>	<b>402 843</b>
<b>Põhivara</b>			
Pikaajalised nõuded		14 841	16 967
Pikaajalised investeeringud väärtpaperitesse		3 240	3 003
Kinnisvarainvesteeringud	3	938 916	851 104
Materiaalne põhivara	4	396 176	174 401
Immateriaalne põhivara	5	74 556	13 584
<b>Põhivara kokku</b>		<b>1 427 729</b>	<b>1 059 059</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>1 882 872</b>	<b>1 461 902</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Laenukohustused		402 610	316 853
Võlad		143 403	117 742
Ettemaksed		66 933	41 362
Eraldised		177	642
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>613 123</b>	<b>476 599</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Pikaajalised laenukohustused		642 094	392 346
Muud pikaajalised võlad		46 205	11 113
Pikaajalised eraldised		1 378	1 100
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>689 677</b>	<b>404 559</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>1 302 800</b>	<b>881 158</b>
<b>Omakapital</b>			
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>			
Aktsiakapital		304 530	304 530
Ülekurss		123 083	123 083
Kohustuslik reservkapital		5 486	420
Muud reservid		503	474
Jaotamata kasum		138 575	100 811
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku</b>		<b>572 177</b>	<b>529 318</b>
<b>Vähemusosalus</b>		<b>7 894</b>	<b>51 427</b>
<b>Omakapital kokku</b>		<b>580 071</b>	<b>580 745</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>1 882 872</b>	<b>1 461 902</b>

**OMAKAPITALI ARUANNE**auditeerimata  
tuhandetes kroonides

	<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>					<b>Kokku</b>	Vähemus- osalus	<b>Kokku omakapital</b>
	Aktsia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reserv-kapital	Muud reservid	Jaotamata kasum			
<b>Saldo 31.12.2004</b>	<b>4 200</b>	<b>8 841</b>	<b>420</b>	<b>5 702</b>	<b>262 120</b>	<b>281 283</b>	71 834	<b>353 117</b>
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	-7 792	-7 792	0	-7 792
Vähemusosaluse muutus kontserni osaluse muutusest tütarettevõtetes	0	0	0	0	0	0	-19 384	-19 384
Fondiemissioon	268 355	-8 841	0	-5 187	-254 327	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	72 176	72 176	8 551	80 727
<b>Saldo 30.09.2005</b>	<b>272 555</b>	<b>0</b>	<b>420</b>	<b>515</b>	<b>72 177</b>	<b>345 667</b>	61 001	<b>406 668</b>
<b>Saldo 31.12.2005</b>	<b>304 530</b>	<b>123 083</b>	<b>420</b>	<b>474</b>	<b>100 811</b>	<b>529 318</b>	51 427	<b>580 745</b>
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	29	0	29	0	29
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	-11 692	-11 692	-200	-11 892
Eraldised reservkapitali	0	0	5 062	0	-5 062	0		0
Reservkapitali muutus tütarettevõttega ühinemisest	0	0	4	0	0	4	0	4
Vähemusosaluse muutus kontserni osaluse muutusest tütarettevõtetes	0	0	0	0	0	0	-43 676	-43 676
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	54 518	54 518	343	54 861
<b>Saldo 30.09.2006</b>	<b>304 530</b>	<b>123 083</b>	<b>5 486</b>	<b>503</b>	<b>138 575</b>	<b>572 177</b>	7 894	<b>580 071</b>

**RAHAVOOGUDE ARUANNE**auditeerimata  
tuhandetes kroonides, 9 kuu kohta

	<b>2006</b>	2005
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
Ärikasum	<b>72 466</b>	101 004
Ärikasumi korrigeerimised	<b>-47 914</b>	-41 431
s.h põhivara kulum, firmaväärtuse allahindlused ja negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine	<b>-11 394</b>	965
kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum	<b>-21 000</b>	-37 769
kasum põhivarade müügist	<b>-6 574</b>	-2 348
kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	<b>-8 946</b>	-2 279
Äritegevusega seotud varade muutus	<b>-125 307</b>	-288 719
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	<b>46 149</b>	31 500
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>-54 606</b>	-197 646
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	<b>-283 564</b>	-14 823
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	<b>11 815</b>	5 825
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogiliste varade soetus	<b>-33 973</b>	-189 754
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogiliste varade müük	<b>13 854</b>	6 892
Tütar- ja ühissettevõtete soetus	<b>-29 112</b>	-12 741
Tütar- ja ühissettevõtete müük	<b>1 343</b>	0
Muude investeeringute soetus	<b>0</b>	-516
Muude investeeringute müük	<b>-52</b>	1 362
Antud laenud	<b>-18 618</b>	-8 691
Antud laenude ja kapitalirendi nõuete tagasimaksed	<b>8 182</b>	2 519
Saadud intressid	<b>1 265</b>	1 611
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-328 860</b>	-208 316
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenud	<b>513 241</b>	586 774
Laenude ja kapitalirendi kohustuste tagasimaksed	<b>-195 304</b>	-169 247
Arvelduskrediidi muutus	<b>3 312</b>	7 345
Kontsernikonto kohustuse muutus	<b>215</b>	-1 644
Makstud intressid	<b>-27 620</b>	-16 986
Aktsiate emiteerimine	<b>-1 408</b>	560
Makstud dividendid	<b>-9 366</b>	-9 124
Makstud dividendide tulumaks	<b>-3 516</b>	-1 997
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>279 554</b>	395 681
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-103 912</b>	-10 281
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	<b>143 985</b>	23 344
Raha ja raha ekvivalentide muutus	<b>-103 912</b>	-10 281
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele	<b>-86</b>	-61
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>39 987</b>	13 002

**LISAD****Lisa 1 Äri- ja geograafilised segmendid**

tuhandetes kroonides

**PÕHIFORMAAT – ÄRISEGMENT**

<b>30.09.06 seisuga või 2006. a. 9 kuu kohta</b>	<b>Teenindus</b>	<b>Arendus</b>	<b>Ehitus</b>	<b>Elimineerimised</b>	<b>Kokku</b>
Kontserniväline müügitulu	77 465	149 875	123 976	0	351 316
Kontserniväline muu äritulu	248	36 378	360	0	36 986
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	7 249	3 116	117 091	-127 456	0
<b>Tulu kokku</b>	<b>84 962</b>	<b>189 369</b>	<b>241 427</b>	<b>-127 456</b>	<b>388 302</b>
<b>Segmendi ärikasum</b>	<b>9 602</b>	<b>96 293</b>	<b>-12 992</b>	<b>-6 420</b>	<b>86 484</b>
<b>Jagamatud ärikulud</b>					<b>-14 019</b>
<b>Ärikasum kokku</b>					<b>72 466</b>
Finantstulud ja -kulud					-13 894
Tulumaksukulu					-3 711
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>					<b>54 861</b>
Segmendi ärikasumis sisalduv amortisatsioonikulu	-737	-345	-795	0	-1 877
Segmendi ärikasumis sisalduv negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine ja firmaväärtuse allahindluskulu	0	13 363	281	0	13 644
Kontserni jagamatu amortisatsioonikulu					-373
<b>Amortisatsioonikulu kokku</b>	<b>-737</b>	<b>13 018</b>	<b>-514</b>	<b>0</b>	<b>11 394</b>
Segmendi investeeringud põhivarasse	9 995	331 461	5 046	0	346 502
Kontserni jagamatud soetused					1 563
<b>Investeeringud põhivarasse kokku</b>					<b>348 065</b>
	<b>Teenindus</b>	<b>Arendus</b>	<b>Ehitus</b>	<b>Elimineerimised</b>	<b>Kokku</b>
Segmendi varad	42 387	1 690 112	96 161	-63 764	1 764 896
Kontserni jagamatud varad					117 976
<b>Varad kokku</b>					<b>1 882 872</b>
Segmendi kohustused	20 505	139 200	71 484	-40 217	190 972
Kontserni jagamatud kohustused					1 111 828
<b>Kohustused kokku</b>					<b>1 302 800</b>
<b>Mitterahalised tulud ja kulud (v.a amortisatsioonikulud)</b>	<b>Teenindus</b>	<b>Arendus</b>	<b>Ehitus</b>		<b>Kokku</b>
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	21 000	0		21 000



**LISAFORMAAT - GEOGRAAFILINE SEGMENT**

<b>Müügitulu vastavalt kliendi asukohamaale</b>	<b>9 kuud 2006</b>
Eesti	316 219
Läti	28 770
Leedu	3 994
Ukraina	3 114
Bulgaaria	169
Segmentidevahelised elimineerimised	-950
<b>Kokku</b>	<b>351 316</b>

<b>Varad vastavalt geograafilisele paiknemisele</b>	<b>30.09.06</b>
Eesti	1 559 299
Läti	195 977
Leedu	793
Ukraina	8 368
Bulgaaria	459
Kontserni jagamatud varad	117 976
<b>Varad vastavalt geograafilisele paiknemisele kokku</b>	<b>1 882 872</b>

<b>Soetatud põhivarad 2006.a. 9 kuu kohta põhivara liikide kaupa</b>	<b>Eesti</b>	<b>Läti</b>	<b>Leedu</b>	<b>Ukraina</b>	<b>Bulgaaria</b>	<b>Jagamatud soetused</b>	<b>Kokku</b>
Kinnisvarainvesteeringud	47 912	0	0	0	0	0	47 912
Materiaalne põhivara	241 215	973	564	8 088	197	1 563	252 600
Immateriaalne põhivara	-10 004	57 443	0	61	53	0	47 553
<b>Soetatud põhivarad kokku</b>	<b>279 123</b>	<b>58 416</b>	<b>564</b>	<b>8 149</b>	<b>250</b>	<b>1 563</b>	<b>348 065</b>

**Lisa 2 Varud**

tuhandetes kroonides

	<b>30.09.2006</b>	<b>31.12.2005</b>
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	279 877	144 974
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	4 159	4 137
Materjalid ja valmistoodang	663	524
Ettemaksed tarnijatele	4 853	4 239
<b>Varud kokku</b>	<b>289 552</b>	<b>153 874</b>

**Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud**

tuhandetes kroonides

Saldo 31.12.2005	851 104
Soetused	47 395
Kapitaliseeritud laenukulutused	517
Ümberhindlused õiglasele väärtusele	21 000
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast	23 369
Müügid	-4 469
<b>Saldo 30.09.2006</b>	<b>938 916</b>

**Lisa 4 Materiaalne põhivara**

tuhandetes kroonides

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2005	16 956	1 464	2 938	153 043	174 401
Ostud ja parendused	2 648	1 539	2 621	233 430	<b>240 238</b>
Väljaminekud ühisettevõtte müügist	0	0	-5	0	<b>-5</b>
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	12 362	<b>12 362</b>
Müügid ja likvideerimine	-29	-9	-12	-5 377	<b>-5 427</b>
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuks	0	0	0	-23 368	<b>-23 368</b>
Aruandeperioodi amortisatsioon	-558	-407	-1 060	0	<b>-2 025</b>
<b>Jääkväärtus 30.09.2006</b>	<b>19 017</b>	<b>2 587</b>	<b>4 482</b>	<b>370 090</b>	<b>396 176</b>

**Lisa 5 Immateriaalne põhivara**

tuhandetes kroonides

	Firmaväärtus	Negatiivne firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	Immateriaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2005	13 071	0	513	0	13 584
Ostud	0	0	162	57 425	57 587
Lisandumised äriühenduste kaudu	3 809	-13 843	0	0	-10 034
Positiivse firmaväärtuse allahindluskulu	-199	0	0	0	-199
Negatiivse firmaväärtuse tuluks kandmine	0	13 843	0	0	13 843
Amortisatsioonikulu	0	0	-225	0	-225
<b>Jääkväärtus 30.09.06</b>	<b>16 681</b>	<b>0</b>	<b>450</b>	<b>57 425</b>	<b>74 556</b>

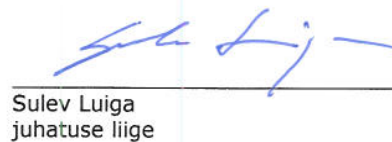
**JUHTKONNA DEKLARATSIOON**

Arco Vara AS juhatuse koostanud 2006. aasta 9 kuu konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 2-11.

Vahearuanne koostamisel on tuginedud rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele (IFRS) ning vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt Arco Vara AS finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Juhatuse hinnangul on Arco Vara AS jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Viljar Arakas  
juhatuse esimees



Sulev Luiga  
juhatuse liige



Ivar Siimar  
juhatuse liige