



KINNISVARA REISIJUHT

Kuidas jõuda 15 aastaga Tallinnast Bukaresti?

- (EN) How to get from Tallinn to Bucharest in 15 years?
- (LV) Kā nokļūt no Tallinas līdz Bukarestei 15 gados?
- (LT) Kaip iš Talino patekti į Buchareštą per 15 metų?
- (UA) Як подолати шлях з Таллінна до Бухареста за 15 років?
- (BG) Как се стига от Талин до Букорещ за 15 години?
- (RO) Cum sa ajungi din Tallinn in Bucusresti in 15 ani?

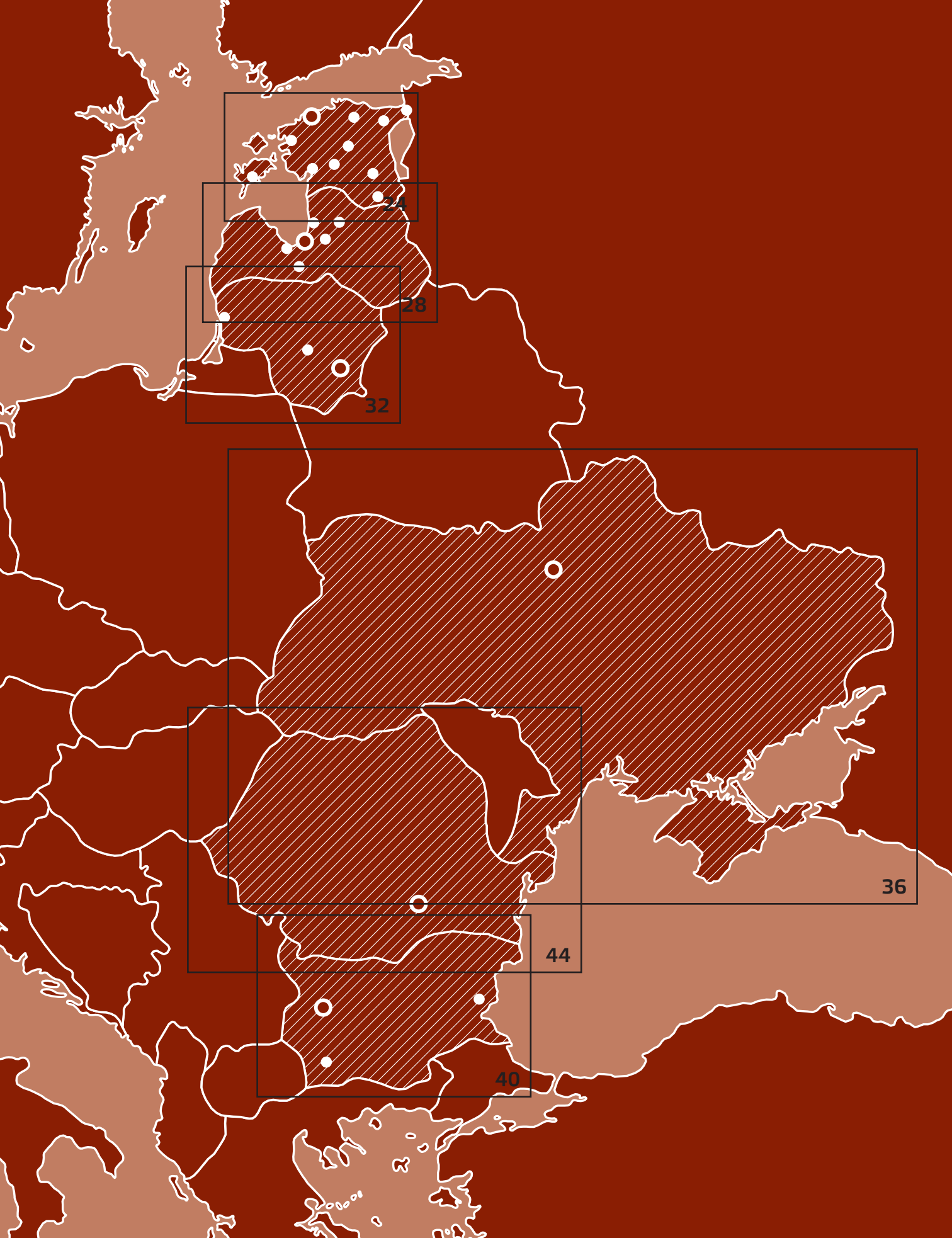
Arco Vara aastaraamat 2006



 ARCO VARA

Arco Vara aastaraamat 2006





Sisukord

Arco Vara missioon, visioon ja põhiväärtused	4
Arco Vara grupi struktuur	5
Nõukogu esimehe pöördumine	6
Juhatuse esimehe pöördumine	8
Teenindusdivisjon	12
Arendusdivisjon	14
Ehitusdivisjon	18
Makromajanduslik ülevaade	22
Eesti	24
Läti	28
Leedu	32
Ukraina	36
Bulgaaria	40
Rumeenia	44
Arco Vara 15	50
Sponsorlus	52
Finantsjuhi kokkuvõte finantsaruandest	56
Finantsaruanne	60

Arco Vara missiooniks on olla kõikehõlmav ja hinnatud kinnisvaralahenduste pakkuja.

Arco Vara visiooniks on saada kinnisvara võrdkujuks.

Arco Vara põhiväärtused:

Partnerlus

meie klient on meie partner

Usaldusväarsus

oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad

Professionaalsus

tagame oma teenuse kvaliteedi

Hoolivus

väärtustame klienti kui isiksust

Vastutustunne

peame kinni oma lubadustest

**Arco Vara
esimesed
15 aastat**

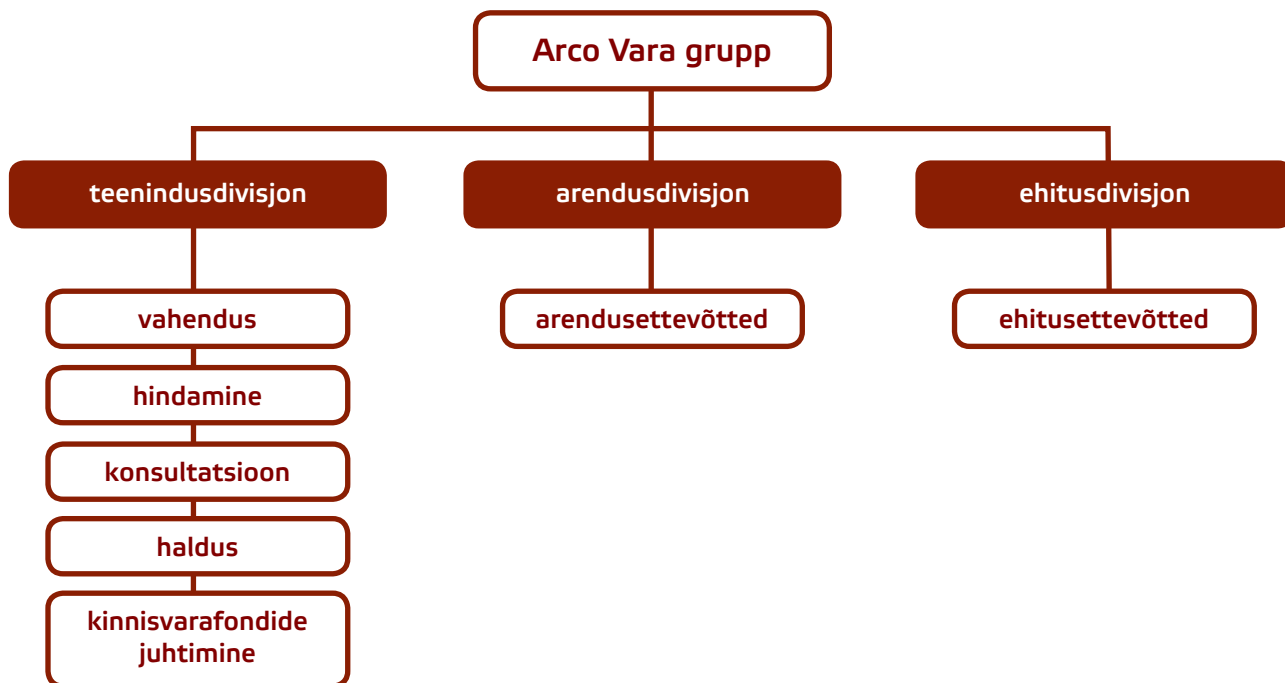


1992

> Arti Arakas asutas ASI Arco Vara.

1993

> Asutati Arco Vara Saare büroo, millega laiendati tegevust ka Tallinnast välja.
> Arco Vara eestvõttel sooritati teadaolevalt esimene kinnisvaratehing taasiseseisvunud Eestis.



1994


- > Asutati Eesti Kinnisvarafirmade Liit, mille üheks asutajaliikmeks oli Arco Vara.
- > Asutati Arco Vara Pärnu Büroo.
- > Arco Vara eestvedamisel sõlmiti Eesti Vabariigile kuuluvale kinnistule esimene hoonestusõigusleping Tallinnas.

1995

- > Asutati kinnisvaraarendusega tegelev tütarettevõtte Arco Investeeringute AS.
- > Koostöös partneritega osteti 2,1 ha ärimaad Tallinna reisisadamas, kus täna arendatakse mastaapset projekti.
- > Laiendatakse tegevust ka Lõuna-Eestisse.

1996

- > Käivitus Balti riikide mastaapsem elamurajooni kinnisvaraarendusprojekt – Veskimõldre
- > Arco Vara alustas maamööduteenuse pakkumist.



Arco Vara on sportlikus tippvormis

Arti Arakas
Nõukogu esimees

1997

- > Arco Vara laienes ka teistesse Balti riikidesse. Esimese sammuna loodi Arco Real Estate Riias. Tänapäevaks on Arco Real Estate üks Läti edukamaid kinnisvarafirmasid.
- > Loodi kinnisvara haldusteenust pakkuva Arco Vara Halduse OÜ.
- > Alustati koostööd arendaja ning ehitaja AS TTP-ga suuremahulise kinnisvaraarendusprojekti vahendamiseks Pirital.

1998

- > Alustati teise mastaapse elamurajooni (40 ha), Merivälja 2 rajamist.

1999

- > Arco Vara Tartu Büroo omandas halvas majanduslikus seisus oleva Ristiku

kaubanduskeskuse Tartus. See oli Arco Vara ajaloos esimene kinnisvaraettevõtte saneerimine. Keskus müüdi edukalt 2002. aastal.

- > Arco Vara Pärnu Büroo omandas ja renoveeris ajaloolise hoone Pärnus aadressil Aia 8. Lisaks mitmetele rentnikele asub selles hoones ka Arco Vara Pärnu büroo.

Soovin alustada pisut kaugemalt. Imetlen tippspordis valitsevat visadust ja tahtejõudu. Suusahuvilisena olen püüdnud jälgida, mida oleks näiteks võimalik Eesti edukatelt suusatiimidelt tulemuste saavutamisest õppida. Ja olgem ausad, nad on saavutanud häid tulemusi. Olen kindel, et selline edu tugineb mitmele põhimõttele, mis on sarnaselt rakendatavad ka ettevõtetes: täpne planeerimine, visadus, meeskonnatöö ja tähelepanu pisidetailidel.

Spordiga paralleeli tõmmates võin öelda, et Arco Vara jaoks oli 2006 tugeva treeningu aasta, tänu millele oleme saavutanud hea ettevalmistuse kogu grupi edasiseks efektiivseks, laiapõhjaliseks ja tasakaalustatud kasvuks ka pikemas perspektiivis.

See puudutab eelkõige inimesi – väidan, et praegu on Arco Varas piltlikult öeldes kõige paremad suusamäärijad, treenerid, arstid ja hooldajad. Tänu nende heale kokkumängu suutlikkusele ja pühendumisele on põhjust enesekindluseks. Meil on väga tugev juhtgrupp. Kokku kuulub aga "tiim Arcosse" ligi 500 inimest kuues riigis. Olukorras, kus eriti Eestis ja Lätis on häid spetsialiste vajaka, on inimesed tahtnud meiega ühineda, ning see on märkimisväärne.

Arco Vara teenindusmeeskonna tublid tegijad on meie silmad ja kõrvad turul, tagades samas meie arendusprojektide parimad müügilahendused. Arco Ehituse koosseisus on nii Eestis kui ka Lätis ehitusmeeskonnad, tänu kellele saame grupi sees oma arendusprojektid ise otsast lõpuni kvaliteetselt valmis teha. Niisugust kõikide elementidega terviklikku arendusahelat pole teistel vastu panna.

Teiseks oluliseks edu eelduseks pean riskide hajutatust ning valmisolekut kasvada laiapõhjaliselt ja jätkusuutlikult. Selles osas mängib suurt rolli Arco Vara tütaretevõtete asutamine Bulgaarias ja Rumeenias möödunud aastal. Pidev teabevoog ja hea ülevaade seasel väga perspektiivikal turul toimuvast võimaldab meil õigel hetkel teha vajalik spurt.

Ettevõtte on viinud lõpule grupi struktureerimise kolmele sambale (teenindus, arendus ja ehitus), mis tagab selguse ja efektiivsuse, samuti on lõpule viidud olulised uuendused ettevõtte finantsjuhtimises, eelarve koostamises ning arvestuse ja aruandluse korralduses.

Kõik need tegevused üheskoos on viinud Arco Vara tippvormi. Selle eest vääriavad tunnustust kogu meeskond, meie partnerid ja kliendid. Aitäh fännidele!

Samas on paratamatult pealtvaatajaid, kes osutavad, et suur osa Eesti ja Läti kinnisvarabuumist on nüüdseks seljataga. Stabiliseerumine mõjub ehk kõige rängemini spekulantidele, kuid turu tsüklilisuse põhimõttest lähtuvalt oli selle rahunemine ning hindade korrigeerumine ammu oodatud. Olukord oli ebanormaalne ning tegelikult kahandas n-ö ühe mehe arenduskioskite vohamine ka sektorile pühendunud tõsiste tegijate konkurentsivõimet. Nüüd, kui turul toimub konsolideerumine, saab Arco Vara näidata oma lihvitud vormi.

Tähistasime just Arco Vara 15. sünnipäeva. Mitukümmend aastat sportlikku tippvormi peaks veel ees olema. Juba on ettevõtte teinud rekordeid Baltikumis, kasvanud juhtivaks kinnisvararetevõtteks, kuid meie sihid on kaugemal – sellepärast oleme treeninud end vastupidavusaladele vastavalt ja pikki distantse silmas pidades. Hoidke meile siis jätkuvalt pöialt!

2000

- > Asutati Arco Maadehalduse OÜ, mis tegeleb metsade ja maade halduse ning vahendusega.
- > Asutati Arco Vara esindus Leedu pealinnas Vilniuses.

2001

- > Omandati avaliku konkursi korras üks Eesti suurimaid ehitusjärelvalvega tegelevaid ettevõtteid – Tallinna Linnaehituse AS.
- > Loodi Arco Kapitalijuhtimise AS eesmärgiga hallata loodavaid kinnisvara investeerimisprogramme ja pakkuda erinevaid investeerimisvõimalusi.

2002

- > Arco Vara ostis kultuuriministeriumilt Tallinna Olümpia Purjespordikeskuse.
- > Arco Real Estate Latvia alustas esimese mastaapse elamuarendusprojektiga Riia külje all Baltezersis – Marsili elamurajooniga.

Murrangulised muutused

Viljar Arakas
Juhatuse esimees



Arco Vara käive oli mullu 483 miljonit krooni ja puhaskasum 217 miljonit krooni. Need numbrid, lisaks veel teadmine, et ettevõtte puhaskasum kasvas aastaga 87 protsenti, annavad kindlasti põhjust rahuloluks. Kuid heade makromajanduslike näitajate taustal pean

loorberitel puhkamise ja hurraa-optimismi asemel mõistlikuks hinnata väga teraselt meie ettevõtte tugevusi ja nõrkusi pikas plaanis. Seda möödunud aastal Arco Varas tegimegi, keskendudes nendele väljakutsetele, milles nägime arenguruumi ja -vajadust.

2003

- > Loodi metsa enampakkumissüsteem www.metsaoksjon.ee ning asutati Arco Vara Puukooli OÜ, mille põhitegevus on istikute kasvatamine, müük ning metsauuendus.
- > Alustati koostööd Saksamaa juhtiva kinnisvarakontserniga DEC.
- > Omandati enamusosalus ehitusettevõttes Deena Ehituse OÜ.
- > Investeeringute divisjoni loomine ning esimeste fondide edukas turuletoomine.
- > Arco Vara hakkas Eesti tippsuusataja Jaak Mae isiklikuks peasponsoriks.

2004

- > Lõplik Arco Vara grupi juhtimisüksuse juurutamine ning ettevõtte tegevuse viimine 3 samba struktuurile.
- > Eduka arendustegevuse alustamine Lätis Arco Development SIA eestvõttel.
- > Aktiivne areng grupi ehitustegevuses.

Balti riikide kinnisvaraturu olukorra kohta tuli 2006. aastal väga palju erinevaid signaale, mis jagunesid, nagu alati, pessimistlikeks ja optimistlikeks. Kui pessimistid ennustasid turukrahi, siis optimistid rääkisid hindade jätkuvast tõusust. Usun, et tõde on kusagil vahepeal ning pigem näeme me hindade stabiliseerumist, mõnes ülehinnatud sektoris ka hinnakorrektsioone.

Usun, et auru teatud väljalaskmine on seniste ülioptimistlike ootuste valguses kindlasti kainestav. Viimase kolme aasta kiire hinnatõus ei ole kindlasti igavene ning peab varem või hiljem lõppema. Kindlasti tähendab turu arengu aeglustumine spekulatiivse huvi vähenemist ja turu korrastumist, millest võivad eelkõige suuremad tegijad.

Möödunud aastal jätkas Arco Vara geograafilist riskide hajutamist ning me asutasime tütarettevõtted Bulgaarias ja Rumeenias. Mul oli hea meel veenduda, et Arco Vara mudel uutele turgudele sisenemisel muutub järjest lihvitumaks. Tänu Eesti, Läti, Leedu ja Ukraina kogemusele on igas uues riigis võimalik varasematest õppida ja vigu vältida.

Nagu tõestasid Bulgaaria ja Rumeenia, tuleb iga uus riik kergemalt. See annab kindluse, et kui näeme tulevikus perspektiivi mõnes Arco Vara ekspertiisile sobivas järgmises riigis, suudame laienemist efektiivselt jätkata.

Üks oluline samm Arco Vara arengus on meie ehitusdivisjoni tugevdamine ja konsolideerumine. Ühendasime oma ehitusettevõtted üheks firmaks – Arco Ehituseks – ning ostime ehitusfirma Lätis. Sektori erilise hoole alla võtmine aitab kaasa sellele, et Arco Varal on olemas terviklik arendusprojektide tootmiskett. Vahendusbüroode kaudu on olemas info turu vajaduste ja võimaluste kohta,

selle teabe baasil sünnib arendusprojekt, ehitusdivisjon viib projekti ellu ning vahendusbüroo turustab lõpptoote. Selles ahelas enam nõrku lülisid olla ei tohiks – seda enam, et sellise ahelaga konkurente meil pole.

Sama pilt avaneb, kui vaadata meie varutud maade kvaliteeti ja pooleliolevate arendusprojektide iseloomu. Mul on hea meel, et maad ja projektid on õigel ajal ostetud – asusime pikaajalist kruntide varu looma ajal, mil maa oli veel alaväärtustatud. Oleme oma arendusprojektid käivitanud asupaikades, mis garanteerivad projekti tulususe ka juhul, kui turul teatav korrektsioon aset leiaks. Selle kinnituseks toogem näiteks või endine tivolli kinnistu Kadriorus, Kolde elukeskkond Stroomi rannapargi naabruses, TOPi kompleks Pirital, Bišemuiza elurajoon Riias või rohelusse uppuv Baltezersi elurajoon maalilise järve kaldal Riia lähistel.

Möödunud aastast rääkides tasub välja tuua seegi asjaolu, et viisime kinnitamiseni Ahtri 3 detailplaneeringu Tallinna kesklinnas. Olukorras, kus operaatoriga kokkuleppel tuli ehitushindade kasvu tõttu esialgsest spaahotelli rajamisest loobuda, suutsime kiiresti luua krundile alternatiivse visiooni, alustades Tallinna ühele perspektiivikamale kinnistule uue multifunktsionaalse ärihoone planeerimist. Samuti korrastasime oma maafondi, vabanedes vähemperspektiivsetest kinnistutest ja keskendudes suurematele projektidele.

Meie maavarude ja arendusprojektide hea majanduslik kvaliteet, terviklik arendusprojektide “tootmisahel”, geograafiline haare, võimekus uutele turgudele oma töötava *know-how*’ga siseneda ning meie usaldusväärsus – need on viis aspekti, mille kallal mullu grupi sees kõvasti tööd tegime. Just see aitab tagada riskide hajutatuse ja pikaajalise edu. See veendumus võimaldab meil kõigile partneritele, klientidele ja eelkõige meie grupi ligi 500 töötajale julgelt ja lootusrikkalt iga päev silma vaadata. Aitäh teile selle võimaluse loomise eest!

2005

- › Investeeringispoliitika kehtestamine ja arendamine. Uue kinnisvarafondi, *Explorer Baltic Property Fund – Baltic States* turuletoomine koostöös East Capitaliga.
- › Arendustegevuse laiendamine kõikjal Baltikumis.
- › Ukraina esinduse avamine Kiievis.
- › Edukas Eesti regionaalsete kinnisvarabüroode ühendamine.
- › Arco Vara suurendas aktsiakapitali, kaasates 10,5% aktsiatega omanikeringi Hansapanga.

2006

- › Töötati välja Arco Vara grupi strateegia kõikide divisjonide lõikes aastateks 2007–2009, kasutades *Balanced Scorecard*’i mudelit.
- › Laienemine ja esinduste avamine Bulgaarias ja Rumeenias.
- › Läti ja teiste esinduste hoogne areng ja töötajate arvu kasv.
- › Ühtsete standardite alusel toimiva rahvusvahelise teenindusorganisatsiooni ülesehitamine.

Arco Vara grupi divisjonide teigus aasta 2006



Kvaliteeti silmas pidades

Ivar Siimar
Juhatuse liige, teenindusdivisjoni juht

Arco Vara teenindusdivisjon tegeleb kinnisvara vahendus- ja hindamisteenuse pakkumise, kinnisvara haldamise ja kinnisvarafondide juhtimisega. Tegu on Arco Vara suurima divisjoniga, kus töötab 2006. aasta lõpu seisuga 332 töötajat ehk 69 protsenti kõigist Arco Vara grupis töötavatest inimestest. Lisaks üheteistkümnele kontorile Eestis (Tallinnas, Tartus, Pärnus, Haapsalus, Paldiskis, Viljandis, Rakveres, Narvas, Jõhvis, Kuressaares ja Otepääl) on Arco Vara esindatud kaheksas Läti ja kahes Leedu linnas ning harukontorid on ka Ukrainas, Bulgaarias ja Rumeenias.

Miks ma töotan Arco Varas?

Baltimaade suurimas kinnisvaraettevõttes Arco Vara töötab pool tuhat inimest. Firma põhimõtted on partnerlus, usaldusväärsus, professionaalsus, hoolivus ja vastutustunne. Ettevõtte suhtub oma klientidesse alati neist väärtustest lähtudes, kuid mitte ainult klientidesse – nii suhtub firma ka oma töötajatesse. Palusime kolleegidel vastata, miks tahavad nemad töötada meie ettevõttes.

„Leidsin siit, mida olin otsinud: professionaalsuse, ausa mängu ja selguse.”

Loredna Marinica, Rumeenia

„Minul ja Arco Varal on samasugused põhimõtted.” Anna, Ukraina

„Siin on FUN – käib töö ja vile koos :)”

Erki Arakas, Eesti

Teenindusdivisjoni juht Ivar Siimar tõdeb, et 2006. aasta oli nende divisjonile murrangulise tähtsusega.

2005. aastal kasvas teenindusdivisjoni käive 40 protsenti – pidasime seda tookord suurepäraseks tulemuseks. 2006. aastal numbreid kokku lüües peame tõdema, et käibe kasv olnud veelgi hoogsam – 60 protsenti võrreldes 2005. aastaga. „Märksõnad, millega iseloomustasin 2005. aastat, kehtivad ka 2006. aasta kohta. Teenuse kvaliteedi parandamine, meeskonnatöö edendamine, uute ideede läbitöötamine ja divisjoniüleste süsteemide standardiseerimine on aluseks jätkuvalt edukale laienemisele uutele turgudele. Valitud strateegiline suund on osutunud edukaks ja kindlasti jätkame võetud kursil,“ selgitab Siimar.

Ühest küljest oli 2006. aastal eesmärgiks kiire laienemine Bulgaariasse ja Rumeeniasse, teisalt uute kontorite avamine senistel koduturgudel: Lätis kolm, Eestis kaks uut esindust ja Leedus üks. „Eesmärk on omada kolme aasta pärast esindust iga riigi viies suuremas linnas. Lähiaastate jooksul soovime riikides, kus praegu esindatud oleme, ettevõtte korralikult tööle saada, strateegias teeme kaugemaid plaane,“ kommenteerib Siimar. Laienemise kõrval on tema meelest oluline, et kogu divisjoni tehtav töö oleks efektiivne, kliendisõbralik ja kvaliteetne. „Ei võistelda ju selles, kellel on rohkem töötajaid või kontoreid. Võisteldakse selles, kelle töö on kvaliteetsem. Klientidele tuleb pidevalt paremat kvaliteeti pakkuda.“

Uute kontorite avamine Bulgaarias ja Rumeenias on suurendanud nõudlust ka kvaliteetse tööjõu järgi. Pärast liitumist Euroopa Liiduga on konkurents sealsetel tööjõuturgudel tihenenu, sest rahvusvahelisi ettevõtteid, sh suuri kinnisvaraettevõtteid tuleb riikidesse teisi. Siimari sõnul tegeleb Arco Vara ise oma töötajate – administratiivüksuste töötajate, maaklerite ja

projektjuhtide – koolitusega. Eelmisel aastal tähendas see ühtsete tööpõhimõtete ning selliste süsteemide nagu MIS ja AVIS juurutamist. MIS ehk Management Information System on kogu teenindusdivisjoni juhtimisinfo haldussüsteem, AVIS on kinnisvara ja kliendihaldussüsteem, mida on Eestis arendatud viimased neli aastat. „Ühtne juhtimissüsteem ja mahukas andmebaas teeb meist rahvusvahelise ettevõtte. See võimaldab meie kontserni vaimu paremini teistesse riikidesse viia,“ lausub Siimar.

„Teenindusdivisjoni juhina pean oluliseks ka töötajate motiveeritust. Teenindusettevõttes tähendab iga uus hommik justkui nullist alustamist. Töötajal peab olema homme huvitavam kui eile,“ arwab Siimar. Arco Vara motiveerib töötajaid ka karjäärivõimalusega. Ühe näitena nimetab Siimar eelmisel aastal Sofias Bulgaaria kontori juhina tööd alustanud Rauni Tillisood, kes tuli kuus aastat tagasi Arco Varasse tööle maakleri õpilaseks. „Kui töötajal endal on huvi ja tahtmist, siis on tal meie ettevõttes võimalik karjääri teha,“ kinnitab Siimar. Kuues riigis, ühtlasi kuues erinevas kultuuriruumis töötamine on Siimari sõnul põnev väljakutse.

Tahaks tänada kõiki teenindusdivisjoni töötajaid suurepärase tulemuse ja panuse eest. Uute töövõitudeni järgnevatel aastatel!

„Arco Varas on väga hea seltskond. Inimesed on teotahelised ja valmis midagi ära tegema. See on üks harva nähtavaid kollektiive, kus on nii palju positiivseid inimesi.“

Ergo Tars, Eesti

„Arco Real Estate’is tunnen professionaalsuse, avatuse ja leidlikkuse hõngu.“

kolleeg Leedust

„Olen uhke, et töötan Arco Varas. Täna usalduse ja usu eest!“

Toomas Õun, Eesti

„See on professionaalne ja usaldusväärne firma, kes hoolib oma töötajatest. Selliseid väärtusi hindav ettevõtte on turul edukas. Tunnen, et arenen koos ettevõttega – kui Arco on edukas, olen ka mina edukas.“

Daniela Visan, Rumeenia



Arendusdivisjon keskendus elamuehitusele

Veiko Pedos
Juhatuse liige, arendusdivisjoni juht

Arco Vara grupi arendusdivisjoni põhi- tegevus on terviklike elukeskkondade ja ärikinnisvara arendamine.

Põhirõhk on elukeskkondade projektidel, mis moodustavad ligikaudu 70 protsenti kõigist projektidest.

Elukeskkondade arendamisel müüakse valminud objektid lõppostjatele. Eesmärgiks ei ole objektide hoidmine või kasutusse andmine investeeringuna. Samuti ei ole Arco Vara grupi strateegiline eesmärk hoida ärikinnisvaraks arendatud või arendatavaid projekte pikaajaliselt. Ka siin on reeglina lõppeesmärgiks leida valminud

„Tugeva kaubamärgi all on lihtne ja huvitav töötada. Äripindade puhul on tähtis kogemused ja infopagas, Arco Varal on see kõik olemas!” Ruth Tõniste, Eesti

„Ei tea ühtegi teist nii mitmekülgse ja huvitava sisuga ettevõtet kui Arco Vara. Tööd jätkub alati kauemaks! :)”

Terje Maripuu, Eesti

„Arco Vara on eriline mis tahes nurga alt vaadates. Kõik, kes selles paadis sõidavad, tahavad liikuda kiiremini, kõrgemale ja kaugemale. Nagu ma isegi. Siin on parimad võimalused eneseteostuseks, sest meeskond on super.”

Kadri Lindpere, Eesti

„Arco Vara on suur firma suure nimega.”
kolleeg Lätist

projekte ostja (näiteks kinnisvarafond) ja seda enamasti juba enne arenduse alustamist.

Kontserni juhtkond hindab Arco Vara arendusdivisjoni 2006. aasta tulemusi heaks. Eesmärgiks oli seatud mitme mastaapse objekti detailplaneeringute algatamine ja läbiviimine, mis andis kinnitust investeerimisportfellis olevate projektide õnnestumisest. Aasta jooksul võeti vastu rida otsuseid vähemväärtuslikest projektidest loobumiseks ning keskenduti prioriteetsele elamuehitus-suunale. Tulenevalt äriaktiivsuse tempo langusest koduturul, seati eesmärgiks leida uusi turge; selle eesmärgi saavutamiseks tehti aruandeaastal rida uuringuid, koostati tegevuskava ning alustati tööd sihtriikides.

VEIKO PEDOSK, MIS OLID ARENDUSDIVISJONI OLULISEMAD TEGEVUSED 2006. AASTAL?

Tegelesime oma põhitegevusega, investeerimisega ja kapitali paigutamise erinevatesse kinnisvaraprojektidesse. Meie töö on nende projektide juhtimine ja elluviimine. Meie divisjon peab genereerima ideid, mille järgi on turul vajadus.

Meie tegevus ei hõlma enam üksnes Balti turge, vaid peame otsima ka uusi atraktiivseid turge, kuhu võiks investeerida. Investeerida saame aga vaid siis, kui meil on piisavalt ressursse ja kindlus, et oleme n-ö kodusel katselaval kõik järgi proovinud, ning piisavalt kompetentsi ja kogemusi, et seda eksportida. Usun, et Arco Varal on see olemas.

MILLE JÄRGI TEGITE LAIENEMISOTSUSED JA VALISITE UUTEKS TURGUDEKS BULGAARIA JA RUMEENIA?

Laienemisotsus põhineb arusaamal konkreetse kinnisvaraturu atraktiivsusest. Seejärel avatakse uuel turul büroo, mille töötajad teevad selgeks turukonjunktuuri, juriidika ning turu olukorra ehk selle, millised on võimalikud kasvutingimused. Seejärel liitub nendega arendusdivisjon, kes asub sünergiat ära kasutades investeerima. Koostöös bürooga otsime esmalt objektid, teeme neile väljatöötuse: projekteerimise,

konstruktsiooni, müügimetoodika. Siis ehitame projekti välja ja paari aasta pärast müüb büroo selle edasi.

Valik tehakse eelkõige ikkagi atraktiivsuse järgi. Bulgaaria ja Rumeenia on just liitunud Euroopa Liiduga ja meie näeme sealsel kinnisvaraturul potentsiaalset kasvu. Võiks öelda, et läksime püüdma kahte pääsukesest – üks on meie projekti enda tootlus ja teine on võimalik hinnakasv. Lõpp-produkti hinnakasv on alati olnud kõrgem sisendite, see tähendab maa- või ehitushinna kasvust. Tootlus on sellevõrra kõrgem.

SEE TÄHENDAB, ET BULGAARIA JA RUMEENIA ON UUE LAIENEMISE ALGUS?

Võib küll nii öelda. Uued riigid on juba need, kes pole euroliidus. Sellistes riikides on oluline võimaliku kapitalibaasi laiendamine, et riskid poleks omakapitali suhtes mastaapsed. Teisalt on vajalik, et laienemiskogemus oleks turvalisemates keskkondades läbiproovitud. Üks näiteid on Ukraina, kelle liitumine Maailma Kaubandusorganisatsiooniga ja regulatsiooni arenemine võtab rohkem aega. Tegeleme seal praegu n-ö turu kompamisega. Liiatigi pingestab tegevust sealne poliitiline situatsioon. Euroliidus on investeringute kaitse ja kapitali liikumine hästi reguleeritud.

MIS OLID TEIE DIVISJONI OLULISEMAD SAMMUD 2006. AASTAL?

Möödunud aastal võttis arendusdivisjon vastu otsuse vähemväärtuslikest projektidest loobuda. Loobusime projektidest, mis tarbisid rohkem ressursi kui sisse töid. See on efektiivsuse küsimus. Vähetootvatest projektidest väljumisega saime vabanevat raha kasutada uute projektide hankimiseks.

Uudis on ehk see, et ehitustegevus algas ka Lätis, valmis on esimene elamuehituse projekt, 1500 korteriga neli elumaja Bišumuižas, Riia kesklinnas. Kavandame Läti suuri projekte isegi rohkem kui näiteks Eestisse, sest seal on planeeringuprotsess mõnevõrra lihtsam.

„Olen osake noorest, dünaamilisest ja pühendunud meeskonnast, mille eesotsas on kogenud juhid. See teeb sinise töö meeldivaks ja põnevaks. Igaüks on eraldi võttes oma ala ekspert, kuid koos moodustavad nad parima meeskonna.“

Dominic Dumitriu, Rumeenia

„Arco Real Estate on üks suur ja sõbralik perekond.“

kolleeg Leedust

„Arco on usaldusväärne ettevõtte. Mulle meeldib sinne pragmaatiline sihikindlus, inimeste omavaheline läbisaamine ja abivalmidus. Mulle meeldivad mu kolleegid – nad on lihtsad inimesed, ent samas profid, kes püüdleval kõrgema eesmärgi poole.“

Tania Rusu, Rumeenia

„Mulle meeldib paindlik töögraafik ja sõbralikud kolleegid.“

Jelena, Ukraina



KAS KINNISVARATURG ON EUROLIIDUS RIIGITI VÄGA ERINEV?

Olukord on sama, aga erinev on ostujõud ja ehitusaktiivsus. Baltikum on ühesugune – makronäitajate poolest on kolm riiki küll erinevad, kuid hinnatase ja ostutempo on ühtlane. Bulgaaria ja Rumeenia on omavahel sarnased, kuid sealsete pankade valmisolek näitab, et nad jõuavad Eesti tasemele 3–4 aasta pärast.

Kui me täna teeme kulutusi, siis paari aasta pärast hakkame saama võimalikust hinnakasvust lisatulu. Veel pool aastat tagasi pangad nendes riikides laenu ei andnud. Nüüd aga annavad. Need on hooguvõtvad turud, pealegi pole meie võtteid, uusi ja progressiivseid lahendusi seal veel kasutatud.

Tegijaid on ka võõrsil palju, aga suuri ettevõtteid, kes terviklahendustega teadlikult ja järjepidevalt tegeleksid,

on vähe. Arco Vara pole ju ka vaid vahendaja, me pakume teatud väärtusi.

MILLISEID MUUTUSI TÕI 2006. AASTA KAASA DIVISJONILE ENDALE?

Mullu korrastasime Arco Vara grupi struktuuri. Vähen- dasime ettevõtete arvu neid liites või likvideerides. Vaatasime üle ka investeerimisstrateegia, keskendudes kahe kolmandiku ulatuses elamuehitusele. Selle vald- konnaga on ettevõttes seotud kõige rohkem inimesi, siin on kõige suurem sünergia.

Vähendasime portfellis äriobjektide hulka, kuid samas jätsime võimaluse koostööks hotelli- või kaupluseketti- dega nende hoonete tegemiseks suletud positsiooniga. See tähendab, et meil on koostöö fondiga, kes valmis ehitise ära ostab. Sinna ostetakse omakorda ärihooneid ehk nende genereeritavat ärivoogu.

„Arco Real Estate – imelised inimesed!”
kolleeg Leedust

„Siin töötades näen tunneli lõpus valgust. Lootkem, et see pole meie poole kihutav rong.” Yonko Malinov, Bulgaaria

„Töö Arcos esitab alati väljakutseid; kõik areneb nii kiiresti ja muretsemiseks ei jää kunagi aega.” Raluca Baducu, Rumeenia

„Mulle meeldib teha suuri asju! Ja Arco Vara pakub selleks võimalusi. Tähtis on, et meie põhiväärtused on ühiselt kokku lepitud ja et me jagame neid kaastöötajatega.”

Ivar Siimar, Eesti

„See on professionaalne ja edukas ettevõte, kus töötab hea tulevikutajuga meeskond.”

Hristo Hristov, Bulgaaria



Mul on hea meel, et oleme vähetootlikest ja meie põhitegevuse ning strateegilise joonega mittesobivatest projektidest loobunud, et jõudu ja kompetentsi suuremal määral rakendada.

Kui rääkida koduturust Eestist, võib välja tuua hea *Public-Private Partnership*-algatuse. Alustasime läbirääkimisi Tallinna linnaga ühissetevõtte moodustamiseks, et rajada Vabaduse väljaku parkla. Tallinna linnavalitsusega on meil hea koostöö. Selle tunnistuseks kutsus linnavalitsus meid kui Tallinna sadama suurimat arendajat osalema linnaplaneerimise seminaril Suurbritannias. Ees seisavad Cannes' kinnisvarafestival ja Müncheni kinnisvaramess Expo Real. Hea koostöö on meil ka Riia linnavalitsusega.

„Mulle meeldib, et see ettevõtte areneb pidevalt – nii arenen minagi.“

kolleeg Lätist

„Selle nelja aasta jooksul on Arco Vara muutunud mu teiseks ja väga armsaks koduks.“ Egerta Mändmets, Eesti

„Arco Real Estate on parim ja minagi tahan parimat.“ kolleeg Lätist

Olulised sammud 2006

- algatati detailplaneering endisel Tivoli alal asuva elamurajooni väljaehituseks Tallinnas;
- lõpetati edukalt Merivälja elamurajooni esimese etapi väikeelamuehituse projekt;
- alustati ridaelamute II etapi ehitust ning realisatsiooni Tallinnas Maarjamäel;
- lõpetati ärimajade ehitus Tallinnas Keemia ja Liimi tänaval;
- alustati Kolde elamurajooni ehitust;
- anti ekspluatatsiooni kaubanduskeskuse esimene järk Kuressaares;
- sõlmiti eelleping Tallinnas Suur-Sõjamäe äriotstarbelise kinnistu võõrandamiseks;
- jätkati Mazais Baltezersi mastaapse elurajooni detailplaneeringut Lätis;
- algatati ühisprojekt Dreilini elamurajooni väljaehitamiseks;
- sõlmiti Kiievis asuva kortermaja arendusprojekti müügi eelleping.

„See töö annab iseseisvuse; tunnen, et mind hinnatakse siin. Töö ja lõbu käsikäes!“

Adelina Kovacheva, Bulgaaria

„Noorele spetsialistile pakub Arco häid karjäärivõimalusi. Saan ammutada teadmisi ja end arendada. Lisaks saan õppida oma kolleegidelt teistest riikidest.“

Daniela Cusnir, Rumeenia



Ühinemisest sündis tugev ehitusfirma

Ahto Altjõe
Juhatuses liige, ehitusdivisjoni juht

Arco ehitusdivisjon loodi 2006. aastal, kui Arco Vara grupp ühendas kolm ettevõtet – Deena Ehituse OÜ, Veemaailm Inc OÜ ja Tallinna Linnaehituse AS. Ehitusdivisjoni juhi Ahto Altjõe sõnul on väikefirmade liitumisel loodud ühisettevõtte tellijatele tugevam partner. „Arco Ehituse kaubamärk on ehitusturul uus tegija, aga olen kindel, et meie töö kvaliteet ja varasemad kogemused teevad meid peagi tuntuks,“ ütleb Altjõe.

„Mulle meeldib Arco vaimustavate kolleegide pärast, kes on alati valmis aitama, andma, nõustama ja kiitma.“

kolleeg Leedust

„Kinnisvara on meie elu, kirk ja eneseteostus. Nagu alevipensionärile aiamaa ja modellikooli õpilasele värskendavad maskid.“

Marko Sillar, Eesti

„Arco Real Estate – eriline, väljakutsuv, edasiiviiv ja veel palju enamat.“

kolleeg Leedust

„Täiuslikkust pole olemas, kuid miks mitte olla sellele võimalikult lähedal?“

Margus Tinno, Eesti

Alates 2007. aastast kuulub ehitusdivisjoni ka Läti firma Arco Construction, millest Arco Varale kuulub 55 protsenti. Altjõe mõnab, et kõikides riikides, kus Arco Vara tegutseb, pole oma ehitusüksusel mõtet. „Näiteks Leedus ja Ukrainas on ehitusturg väga tihe ja ehitusettevõtteid on piisavalt. Seetõttu pole sinna veel arukas laieneda.“ Olukord muutub, kui Arco Vara enda arendusprojektide hulk suureneb. „Siis tasub kaaluda, kas osta osalus mõnes sealses ehitusettevõttes või see ise luua.“ Praegust huvi kahe uue turu, Bulgaaria ja Rumeenia vastu nimetab Altjõe n-ö turu kompamiseks.

Eelmisel aastal kasvasid nii Eestis kui ka Lätis jätkuvalt ehitusmahud. Kui 2005. aastal oli ehitusmaht Eestis ligikaudu 22,2 miljardit krooni, siis 2006. aastal tõusis see 30 miljardi kroonini. Lätis tõusis ehitusmaht 17,4 miljardilt 24,4 miljardi kroonini. „Ehituse hindu mõjutasid 2006. aastal oluliselt materjali ja tööjõu kallinemine,“ toob Altjõe välja põhjused. Eestis suurenes materjalikulu 10 protsenti ja tööjõukulu 19 protsenti. Lätis tõusid need näitajad vastavalt 20 ja 40 protsenti. „Materjali hind võib sellelgi aastal jätkuvalt tõusta, kuid tööjõukulu hakkab stabiliseeruma – see on nüüdseks lae juba saavutanud,“ usub Altjõe.

Ehitusprojektide suurt hulka iseloomustades nimetab divisjoni juht Tallinna ja Pärnu mereäärseid veel väljaarendamata alasid ning Tartut, kuhu jätkuvalt planeeritakse uusi elamurajoone.

Ehitusettevõtte jaoks on oluline, millal planeerimisstaadiumis olevad projektid ehitusvalmis saavad. Oleneb, kui kiiresti neid projekte suudetakse menetleda ja detailplaneeringud heaks kiita. Ent ehitusturg kindlasti ei jahane.

„Arco Vara hindab oma töötajates ja partnerites just selliseid väärtusi, mida pean oluliseks kõiges ja kõikjal. Suure, tuntud ja väärrika kontserni töötaja on hea olla. Tunne, et sinu töö ja mõtted on üks lüli selles pikas ahelas – see on võimas.“

Anu Völma, Eesti

Ka Lätis on olukord samasugune ning potentsiaalseid ehitusprojekte on enamgi, sest sealne turg on suurem.

Arco Ehitus tegeleb nii elu- ja ärihoonete ehitusega kui ka keskkonnaehitusega. Keskkonnaehituse objektidest moodustavad 90 protsenti ulatuses riigihanked. „Keskkonnaehituses on meie trumbiks Veemaailm Inc OÜ kogemused, oskused ja teadmised. Reoveepuhastite ja pumplate osas oleme Eestis üks suuremaid tegijaid,“ räägib Altjõe.

Ettevõtte kolmas lüli, Tallinna Linnaehituse AS, tegeleb omanikupoolse järelevalvega. Suuremateks objektideks on Viru vangla, IT Kolledži õppehoone järelevalve ja Haabersti vabaajakeskuse järelevalve.

Eelmisel aastal moodustas Arco Ehituse tegevusest ärihoonete ehitus 45 protsenti, eramuehitus 30 protsenti ja keskkonnaobjektide ehitus 25 protsenti. Ettevõtte käibest poole moodustasid Arco Vara grupile tehtud projektid, teise poole ehitus teistele tellijatele, omavalitsustele ja erafirmadele.

Suurematest tsiviilehituse projektidest toob Altjõe välja Narvas Kerese keskuse ehituse (koguinvesteering üle 70 miljoni krooni), Kolde tänaval valminud kaks elumaja (kokku 63 korterit), Keemia tänava ärihoone renoveerimise ja Sagadi mõisa renoveerimise. Keskkonnaehituses alustati mullu Kuressaare jalgrattateede ja trasside rajamist, valmis ehitati ka Toila reoveepuhasti ja Nasva-Salme kanalisatsioonitrass. 2007.aastal alustati Matsalu veeprojektiga.

Sel aastal tahab Arco Ehitus juurutada kontserni töökultuuri ka Lätis. Lähiajal on kavas laiendada meeskonda ja kaaluda veel mõne ehitusettevõtte omandamist Eestis.

„Tahan selle eduka ja ambitsioonika firma arengule oma panuse anda.“

Plamena Ruseva, Bulgaaria

„Arco Vara on ainus tõeline kinnisvara-firma Sofias ja tõenäoliselt terves Bulgaarias, kes pakub nii suure-päraseid töötingimusi.“

Milen Tassev, Bulgaaria

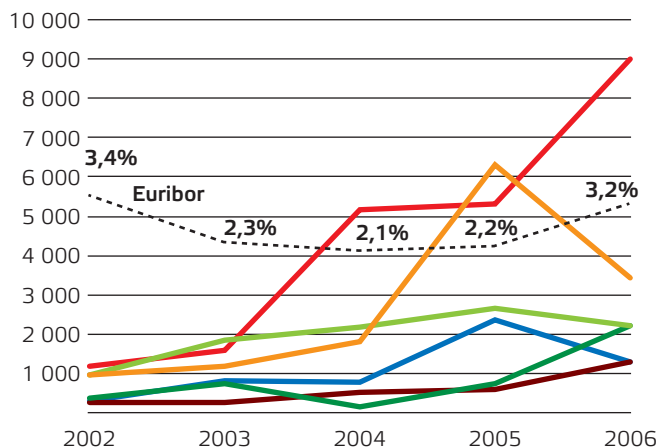
Arco Vara
laienev maailm
2006

Makromajanduslik taust

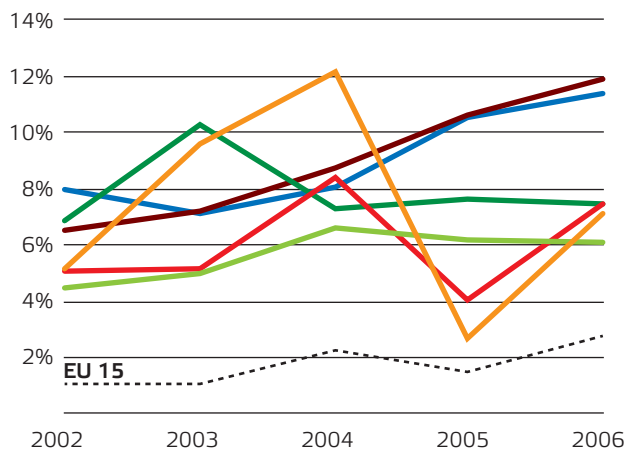
Illustreerimaks Arco Vara asukohariikide majanduskeskkonda, arengupotentsiaali ja ettevõtte ambitsioonikaid plaane seal, toome kokkuvõtvalt välja meie sihtriikide mõningad olulisemad majandusnäitajad.



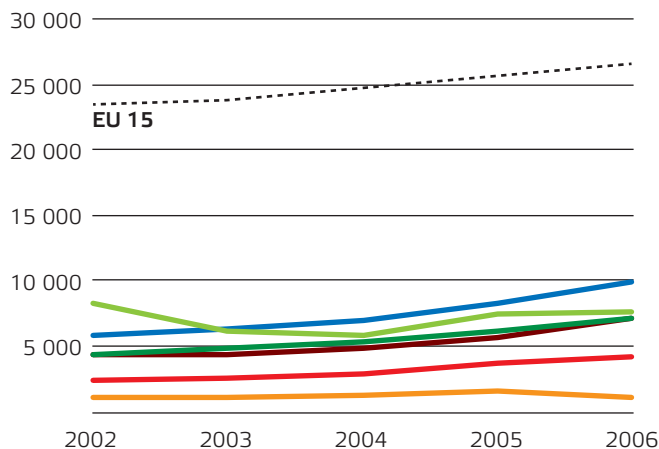
Otseinvesteeringud, mln EUR



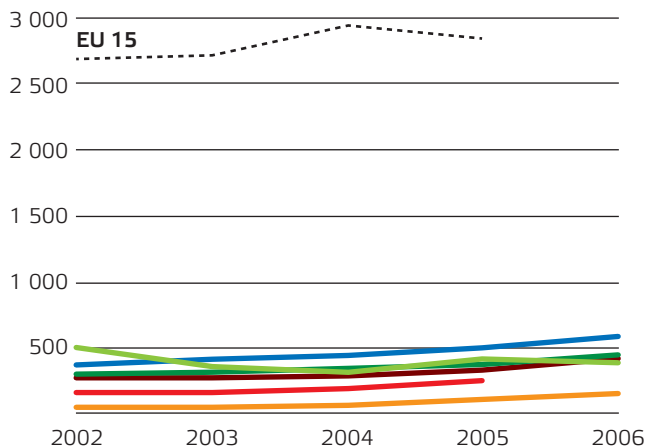
Sisemajanduse kogutoodangu kasv



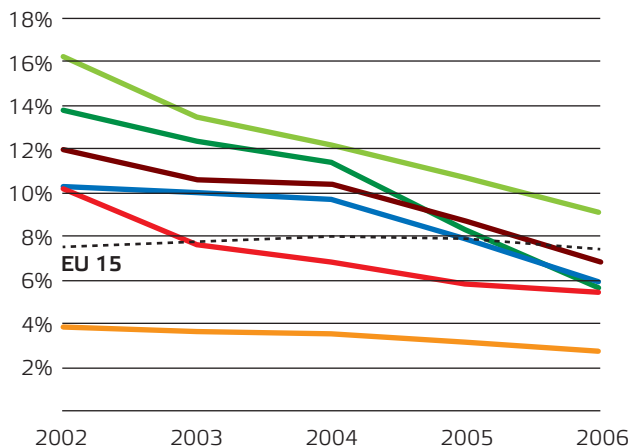
Sisemajanduse kogutoodang inimese kohta, EUR



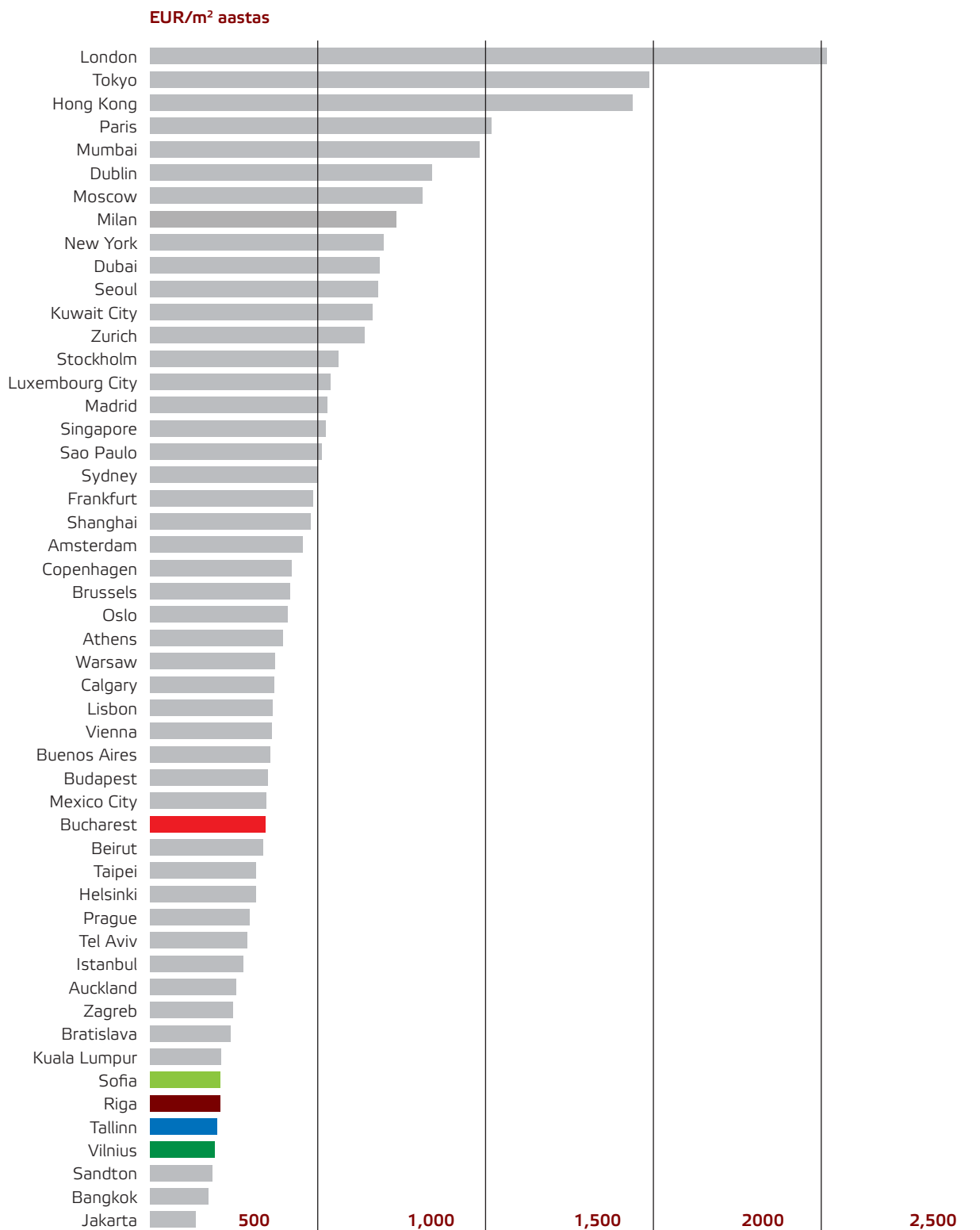
Keskmine brutopalk, EUR



Tööpuudus



Kinnisvarafirma Cushman & Wakefield Healy & Baker ülevaade maailma büroopindade hindadest 2007. aastal annab võimaluse võrrelda Arco Vara koduturgude hinnataset maailma eri piirkondades valitsevate hindadega.



Eesti

Meie reisi alguspunkt on Eesti.
Pealinn: Tallinn.
Riigi 45 000 ruutkilomeetrit elab
1,34 miljonit inimest,
neist 67 protsenti linnades.
Pealinnas elab 400 000 inimest
ehk elanikkonnast ligi kolmandik.
Eesti rahaühik on kroon
(1 € = 15,6 kr), 1 kroon on 100 senti.



Tallinnas asub Arco Vara emattevõtte. Siit sai 15-aastase kogemusega kinnisvaragrupp alguse. Nende kiirete aastatega on tugevast ja jõulisest firmast saanud Eestis turu- ja arvamusiidder, kellel on üle riigi 11 esindust. Arco Vara tegeleb siin ühtaegu nii kinnisvarateenuste pakkumise kui ka arendus- ja ehitustegevusega.

Just Arco Vara oli see, kes pani aluse paljudele ettevõtmistele: sõlmis taasiseseisvunud Eesti esimese kinnisvaratehingu ning võttis ette ühe mastaapseima arendusprojekti – Veskimöldre elamurajooni. Eesti vahenduskontorite võrgustikku juhib ja küsimustele vastab Kaido Kangur.

MILLISED EESMÄRGID SEADSIITE ENDALE 2006. AASTAKS?

2006. aastaks seatud eesmärgid olid ennekõike seatud kasvamisega, seda nii ärimahtusid, tegevushaaret kui ka heade töötajate värbamist silmas pidades. Arco Vara Kinnisvarabüroo 2006. aasta müügitulemused vahendus- ja hindamistegevuse lõikes kasvasid 2005. aastaga võrreldes ligi 40 protsenti. Et eesmärgiks oli seatud 20 protsenti, läks möödunud aasta plaanitust paremini.



Kaido Kangur
Eesti vahendusbüroo juht



Väga oluliseks peame ka meie meeskonna suurenemist – töötajate arv kasvas möödunud aastal 40 protsenti.

MIS OLID EELMISE AASTA OLULISEMAD TEGEVUSED?

Laiendasime Eestis oma tegevushaaret kahe regionaalse esinduse võrra. Möödunud aasta esimesel poolel avas ukсед Paide esindus ja teisel poolel Viljandi esindus. Uute esinduste avamine Kesk-Eestis oli õigesti ajastatud – sealne kinnisvaraturg on märgatavalt aktiviseerunud ja läbimas hoogsaid arenguid.

Organisatsioonisisestest sündmustest tõstan esile Arco Vara Halduse OÜ ühendamist Arco Vara Kinnisvarabürooga, mille tulemusel on meie pakutav teenustevalik veelgi laiem ja mitmekülgsem. Väga tähtsaks peame andekate ja tublide töötajate lisandumist meie üleriigilisse kollektiivi. See on tugevadanud meeskonnatööd, tõstnud teenuste kvaliteeti ja seeläbi ka klientide rahulolu ja usaldust.

Möödunud aasta tõi Arco Vara Kinnisvarabüroole vahendada mitmeid huvitavaid arendusprojekte ja seda mitte ainult Tallinnas, vaid üle Eesti. Eraldi mainimist väärib kindlasti arendustegevuse kiire areng Haapsalus, kus varem oli see tegevus tagasihoidlik.

Märkimisväärselt aktiivne oli Tallinna piirkonna äripindade valdkonna tegevus. 2006. aastat võib äripindade Tallinna osakonnale väga edukaks pidada – müügitulemused mitmekordistusi, tegeleti mitmete projektidega, mis tõi osakonnale suurel hulgal väärt kogemusi ja rahulolevaid kliente.

ARCO VARA ON SIINSEL KINNISVARATURUL LIIDER JA ARVAMUSLIIDER. KAS SELLE POSITSIOONI HOIDMINE ON LÄINUD HÖLPSALT? MIS ON ARCO VARA KINNISVARABÜROO KONKURENTSIEELIS EESTIS?

Kahtlemata on konkurents tänapäeva kinnisvaraturul tihenunud ning liidripositsiooni hoidmine ei ole kerge – selle nimel tuleb kõvasti pingutada. 2006. aasta teisel poolel alanud turu normaliseerumine on näidanud, et suuremad, kogemustega ja turul pikalt tegutsenud kinnisvarafirmad, kel on ka vajalikul määral ressursse heade ja andekate töötajate näol, püsivad kindlamalt konkurents.

Uutel, alustavatel firmadel on kinnisvaraturu praeguses situatsioonis märksa keerulisem tegutseda ja püsima jääda. Tänapäeval müüb selgelt professionaalsus ja usaldusväärsus – selle tagavad aga omakorda kogemused.

Arvamusliidri positsioon on Arco Varale tähtis, see on üheks oluliseks väljundiks usaldusväärse saavutamisel. Peame avatust, ausust ja läbipaistvust ääretult vajalikuks. Eesti kinnisvarafirmade tuntuse uuringule tuginedes võime kindlalt väita, et oleme arvamusliidrid.

Arco Vara konkurentsieelis peitub ühtepidi kogu grupi tegevushaardes – me pole pelgalt müügiobjektide vahendajad. Arco Vara eri divisjonid (teenindusdivisjon, arendusdivisjon, ehitusdivisjon) pakuvad ühtsetele põhimõtetele tuginedes kõikehõlmavaid kinnisvaralahendusi. Just laiahaardelisus, kvaliteetsus teenuste osutamisel ja 15-aastane kogemustepagas on meie eelis konkurentide ees.



MIS OLID PEAMISED ARENGUD EESTI KINNISVARATURUL 2006. AASTAL – NII ELAMISPINDADE, ÄRIPINDADE, KUI KA LAO- JA TOOTMISPINDADE VALDKONNAS?

Lühidalt võib möödunud aasta kinnisvaraturul toimunu kokku võtta järgmiste märksõnadega:

- maa hindade ülikiire kasv Tallinnas ja Harju maakonnas aasta esimesel poolel;
- korterite suhteliselt rahulik hinnakasv Tallinnas;
- ligi 50 protsenti kinnisvaratehingutest teostati endiselt Harju maakonnas, selles osas ei ole pikka aega muutusi ilmnunud ning pole ilmselt oodatagi;
- tugev surve rahavoogu genereerivate äriobjektide tootlusnäitajatele, mis on tingitud turul tegutsevate vastava sektori investorite (kinnisvarafondide) tugevast nõudlusest. Samal ajal on Tallinna kontorihoonete vakantsus kahanenud pea olematuks, mis annab eelduse üürihinna kasvule ning uute ärihoonete rajamisele;
- teiste Eesti linnade kinnisvarahinnad on liikunud erineva kasvunurga all ja erineva ajastatusega.

Võrrelduna 2005. aasta lõpu ja 2006. aasta esimese poolega on turusituatsioon selgelt muutunud. Nimetatud perioodil oli tegemist nn müüjate turuga, mil müüja

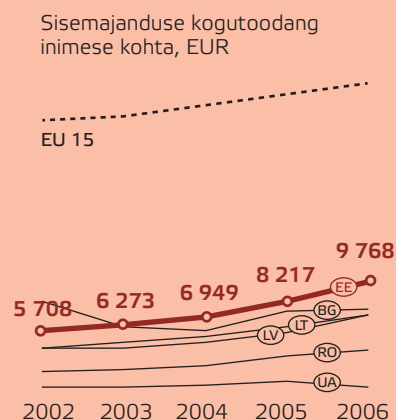
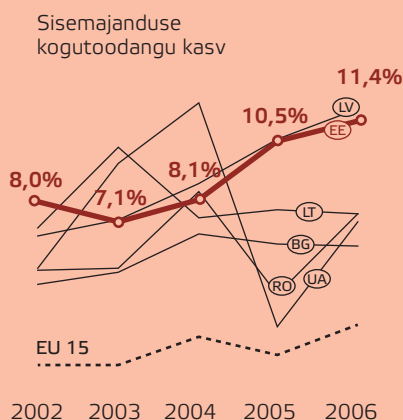
dikteeris hinna ning ostjatest puudust ei olnud. Tänapäevaks on situatsioon muutunud ja võime rääkida nn ostjate turust – ostjate põhjalik analüüs oma võimaluste, vajaduste ja soovide osas on müügiperioodid pikemaks venitanud.

Pakkumiste arv on märgatavalt kasvanud, olulisel määral on tõusnud klientide teadlikkus oma valikute tegemisel. Selline muutus seab kinnisvaraarendajatele uued tingimused. Projekti kujundamine sihtgrupi vajadustele vastavalt eeldab põhjalikku eeltööd, projekti ei müüda enam pelgalt paberilt, vaid selle planeerimine on muutumas veelgi läbimõeldumaks. Mõistetakse oma valikuvõimalusi ning tehakse arukaid otsuseid.

MÖÖDUNUD AASTAL ÕHUTAS MEEDIA KUULDUSI, JUSTKUI VÕIKS KINNISVARABUUM PÕÖRDUDA KINNISVARAKRAHHIKS. KAS SELLISED KUULDUSED MÕJUTASID KA ARCO VARA TÖÖD?

Räägime siin pigem olukorra muutusest ehk turu tsükklilisusest ning sesoonsusest, mis on kinnisvaraturule läbi aegade iseloomulik olnud. 2005. aasta lõpus ja 2006. aasta esimesel poolel osteti kinnisvara sõltumata kuust või aastaajast. Elamispiindade keskmine hinnatõus

Majandusnäitajad: Eesti





sel perioodil ulatus ligi 40 protsendini. On ilmselge, et sellises ulatuses kasvunurgad ühel hetkel lõppevad.

2006. aasta lõpus oli kauplemine turul endiselt väga aktiivne, kuid ilmnedid juba esimesed stabiliseerumise märgid. Tänapäevaks saame öelda, et ebaloomulik aktiivsus on kinnisvaraturul lõppenud.

2007. aasta kinnisvaraturu märksõnaks saab ühelt poolt olema ostjate teadlikkus ja teisalt arendajate ja kinnisvaraspetsialistide professionaalne, kliendisõbralik ja kvaliteeti garanteeriv tegevus. Möödas on aeg, mil suhteliselt läbimõtetamata projekte müüa saaks. Arco Vara Kinnisvarabüroo on alati olnud valiv projektide osas, mida vahendame. Nüüd oleme seda enam valvsamad ja ebakvaliteetsetest projektidest ka loobume. Lähtume ennekõike kliendi rahulolust, mistõttu teeme tõhusat eeltööd sihtgrupi kaardistamise ja kliendi vajaduste selgitamise osas.

Tendents, mille järgi klient lähtub kvaliteedi ja hinnasuhte paikapidavusest, on kindlasti turu normaliseerumisele kaasa aidanud. Väikearendajatel on üha raskem üksi oma jõududega rajada ja realiseerida projekte, seetõttu pööratakse müügitoe otsimiseks üha enam kogunud kinnisvarafirmade poole.

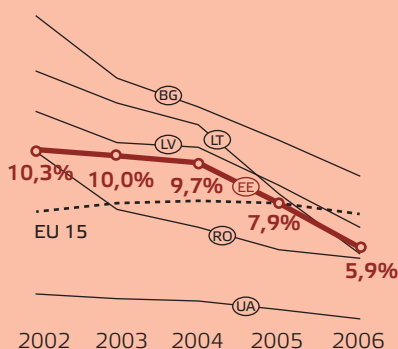
MIDA TOOB 2007. AASTA ARCO VARA EESTI KONTORILE?

Jätkame pingutusi oma teenuse kvaliteedi veelgi paremaks ja täiuslikumaks muutmiseks, plaanis on erinevad koolitusprogrammid. Püüame oma organisatsiooni tegevust kohandada kliendi vajadustele. Peame meeskonnatööd ja -vaimu väga oluliseks, mistõttu jätkame investeerimist töötajatesse, tähtsustades seejuures mitte niivõrd kvantiteeti, kuivõrd andekate ja heade töötajate hoidmist ja värbamist.

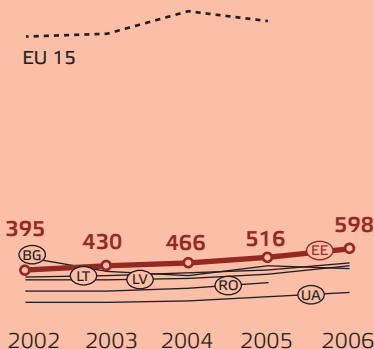
Koostöös EBSiga on Arco Vara alustamas õppekava kinnisvaravaldkonnas järelkasvu loomiseks. Omalt poolt pakume sisendit nii loengusarja sisu, praktika- kui ka töövõimaluste osas. Kahtlemata saame enda jaoks nii vajalikke kogemusi kui ka tasemel meeskonnatäiendust.

Arco Vara Kinnisvarabüroo töötab ka 2007. aastal tegevushaarde laiendamise nimel –püüame seda siiski mitte organisatsiooni efektiivse toimimise ja positiivse sisekliima arvelt teha. Peame oma töötajate rahulolu sama tähtsaks kui klientide rahulolu. Olen kindel, et just sedamoodi käsikäes asjad kõige paremini toimivadki.

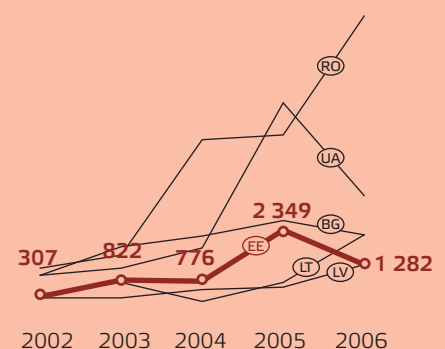
Tööpuudus



Keskmine brutopalk, EUR



Otseinvesteeringud, mln EUR





Läti

Lahkume Tallinnast ning liigume 271 kilomeetrit lõunasse. Järgmine peatus: Läti. Pealinn: Riia. Riigi 65 000 ruutmeetri suurusel maa-alal elab 2,28 miljonit inimest, neist 68 protsenti linnades. Pealinnas elab 728 000 inimest ehk ligi kolmandik kogu elanikkonnast. Läti rahaühik on latts (1 € = 0,7 Ls), 1 latts on 100 santimi.

Arco Vara Läti kontoril täitus tänavu kümnes tegutsemisaasta. Ettevõtte on olnud agar nii teenindus- kui ka arendussektoris ning on Läti kinnisvara turu- ja arvamusiid. Edukas tegevus on viinud ka ehitusdivisjoni arendamiseni. Arco Real Estate on Läti juhtiv kinnisvarafirma, mida juhivad Aigars Šmits ning kelle esindused asuvad täna juba kaheksas Läti piirkonnas.





Aigars Šmits
Lāti vahendus-
büroode juht



Väike reisisõnastik

Palun! *Lūdzu!*

Tānan! *Paldies!*

Jah! / Ei! / Vöib-olla! *Jā! / Nē! / Iespējams!*

Mitte mingil juhul! *Noteikti nē!*

Teeme nii! / Kokku lepitud! *Labi! / Sarunāts!*

Tere / hommikust / päevast / öhtust!

Sveiks! / Labrīt! / Labdien! / Labvakar!

Kas te võiksite mulle öelda, mis kell on?

Atvainojiet, vai Jūs, lūdzu, varat man pateikt, cik šobrīd ir pulkstenis?

Kas te ei sooviks minuga täna öhtust süüa? /

Olete te täna öhtul vaba? *Vai mēs varētu šovakar paēst kopā vakariņas? / Vai Tu esi brīvs/brīva šovakar?*

Sa näed täna lihtsalt võrratu välja! / See värv sobib sulle! *Tu šodien izskaties vienkārši lieliski! / Šī krāsa Tev ļoti piestāv!*

See on jumalik linn! Mulle tundub, et tahaksin siia elama jääda. *Šī ir brīnišķīga pilsēta! Es labprāt šeit dzīvotu.*

Oskate ehk mõnda head restorani soovitada?

Vai Tu vari ieteikt kādu labu restorānu?

Kuidas lātlased kõige meelsamini lõõgastuvad?

Kā atpūšas latvieši?

Ma armastan sind. *Es mīlu Tevi!*

Millisesse piirkonda oleks mu firmal mõistlik ehitada ärihoone / laohoone? *Kurā rajonā mūsu uzņēmumam būtu labāk būvēt biroja ēku/noliktavu?*

Mind huvitavad kahetoalised / kolmetoalised korterid. On teil midagi pakkuda? *Mani interesē divstāvu/trīsstāvu dzīvokļi. Vai Jums ir kas pieejams?*

Vabandage palun, kas te juhataksite mind Arco Vara bürosse? *Atvainojiet, vai Jūs, lūdzu, varat man pateikt kā nokļūt līdz Arco Real Estate birojam?*

AIGARS ŠMITS, MIS OLID ARCO VARA LĀTI HARUKONTORI EELMISE AASTA TÄHTSAMAD TEGEVUSED?

Põhieesmärk oli eelarve rakendamine, mis ka sajaprotsendiliselt täideti. Aasta olulisteks arenguteks võib pidada ka programme AVIS, MIS, Navision, Intranet, AD Web. Tänu neile uuendustele on meie töö tunduvalt tõhusam. Lisaks töötas Lāti harukontor esimesena välja klienditeenindusstandardi lahenduse. Lāti keeles nimetame seda AREKASeks (Arco Real Estate klientu apkalpošanas standarts). AREKASe projekt on juba ellu viidud. Kokkuvõttes arvan, et kümnepallisüsteemis võib aastale anda hindeks seitse.

KUIDAS HINDATE TEIE ARCO REAL ESTATE'I POSITSIOONI LĀTI KINNISVARATURUL?

Lāti harukontor on viimastel aastatel arenenud väga kiiresti. Töötajate arv on tõusnud enam kui saja inimeseni. Arco Real Estate'il on nüüdseks kaks kontorit Riias ja veel seitse kontorit mujal Lātis. Ettevõtte eesmärk, mille poole püüdleme, on avada 2009. aastaks Lātis 15 harukontorit.

MIS ON TEIE HINNANGUL ARCO VARA EELIS KONKURENTIDE EES LĀTIS?

Oleme üks Lāti juhtivaid kinnisvaraettevõtteid. Meie eesmärk on olla parim ja pakkuda kvaliteetseid teenuseid. Lāti kinnisvaraturg areneb pidevalt ja üks omadus, mille poolest me teistest paremad oleme ja erineme, on just teeninduse väga hea kvaliteet.



KIRJELDAGE PALUN LÄTI KINNISVARATURU PEAMISI ARENGUID 2006. AASTAL NII ELURUUMIDE, ÄRIPINDADE KUI KA LAO- JA TOOTMISRUUMIDE VALDKONNAS.

Eelmise aasta tähtsaim ja väga oluline projekt oli esmaklassiline kontorihoone Duntse Nami. 2006. aastal käivitati ka kaks uut projekti – Anninmuizas Boulevardi ja Priedainesi elamupiirkonnad.

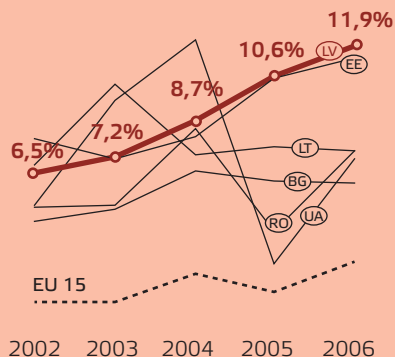
Äripindade ning lao- ja tootmisruumide valdkonnas laiendatakse rohkem käimasolevaid projekte, paljusid

projekte viiakse praegu ellu. Tulevikus võib uute projektide laine tasapisi ka pealinnast Riiast välja levida – Riia ümbrusesse ja suurematesse linnadesse, nt Liepājasse, Venstpils, Rēzeknesse ja mujale.

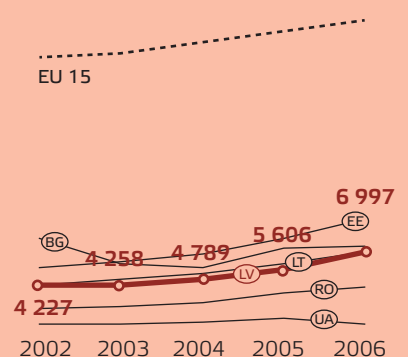
Turuolukord ja hinnad varieeruvad piirkonniti. Äripinnad on Riias muidugi kallimad kui mujal. Hinnad sõltuvad asukohast, nõudlusest ja pakkumisvõimalustest, ehituskuludest, infrastruktuurist jne.

Majandusnäitajad: Lätī

Sisemajanduse kogutoodangu kasv



Sisemajanduse kogutoodang inimese kohta, EUR



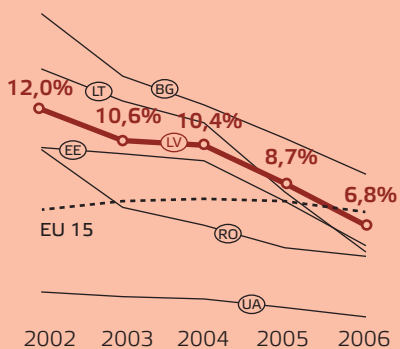


KUIVÕRD ATRAKTIIVNE ON LÄTI VÄLISINVESTORITELE?

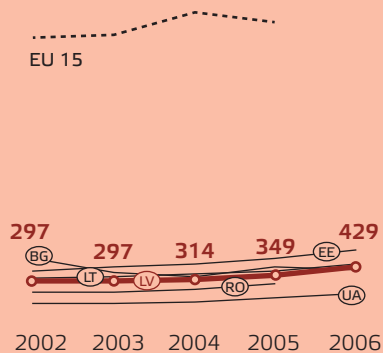
Loomulikult on paljud investorid Läti kinnisvarast huvitatud. Enamikul juhtudel on investoriteks Balti riikide, Skandinaavia ja Saksamaa ehitus- ja arendusettevõtted, kes on huvitatud põhiliselt mitmesugustest äriprojektidest Riias, samuti Jurmalas, Jelgavas ja teistes piirkondades.

Arvestades seda, et Riias ja kogu Lätis on endiselt puudus esmaklassilistest kontoriruumidest ja eluruumide sektoris on samuti suur potentsiaal, on oodata jätkuvat investorite huvi püsimist siinse kinnisvaraturu vastu ka edaspidi.

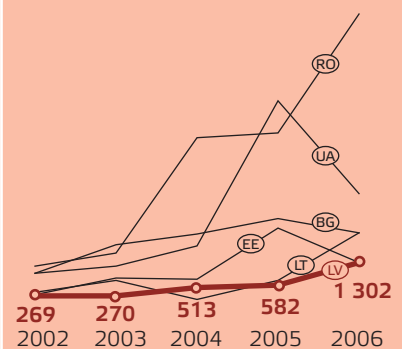
Tööpuudus



Keskmine brutopalk, EUR



Otseinvesteeringud, mln EUR





Leedu

Lahkume Lätist ja liigume nüüd 273 kilomeetrit kagusse.

Järgmine peatus: Leedu.

Pealinn: Vilnius. Baltikumi suurima riigi 65 300 ruutmeetril elab 3,39 miljonit inimest, neist 67 protsenti linnades. Pealinnas elab 553 000 inimest ehk ligi 16 protsenti elanikest. Leedus on kolme Balti riigiga võrreldes madalaim inflatsioonimäär ja töötuse tase.

SKT kasv aastas on olnud aga väiksem kui ülejäänud kahel riigil – 7,8 protsenti (võrdluseks: Eestis 10,5 protsenti, Lätis 10,2 protsenti). Leedu rahaühik on litt (1 € = 3,5 Lt), 1 litt on 100 senti.

Arco Vara Leedu kontoris töötavad professionaalsed hindajad ja maaklerid, kes arendavad ettevõtet jõudsalt. Siinne harukontor teeb ka regulaarseid ülevaateid Leedu kinnisvaraturu hetkeseisust. Küsimustele vastab Leedu harukontori juht Indre Augulytė.

MILLISED OLID ARCO REAL ESTATE LEEDU EESMÄRGID 2006. AASTAL?

Arco Real Estate Leedu peamised eesmärgid olid meeskonna suurendamine, uue kontori avamine Leedu suuruselt teises linnas Kaunas ja kinnisvara vahendusteenuste pakkumine uues kontoris. Kiiresti areneva meeskonna jaoks oli kavas leida ka eraldi turundusega tegelev isik. Kõik need eesmärgid eelmisel aastal täideti, mistõttu on meie ettevõtte nüüd tugevam ja suurem. Kümnepallisüsteemis annaksin 2006. aastale hindeks kaheksa.

MIS OLID EELMISE AASTA SUURIMAD ÕNNESTUMISED?

Kolm tähtsat sündmust olid ettevõtte arendusdivisjoni laienemine, meeskonna arenemine uue juhi käe all ja uue kontori avamine Kaunas. Eelmise aasta suuremad projektid olid korterid ja äripinnad Vilniuse südalinnas asuvas hoonekompleksis (Slušky Slėnis), luksuskorterid ja äripinnad Vilniuse vanalinnas (Vilniause/Islandijose tn) ja eramajade piirkond Vilniuses (Mūrinė Vokė).





Indre Augulytė
Leedu vahendus-
büroode juht



Väike reisisõnastik

Palun! *Prašom!*

Tänan! / **Aitäh!** *Ačiū!*

Jah! / **Ei!** / **Võib-olla!** *Taip!* / *Ne!* / *Galbūt!*

Mitte mingil juhul! *Tikrai ne!*

Teeme nii! / **Kokku lepitud!** *Gerai!* / *Sutarta!*

Tere / **hommikust** / **päevast** / **õhtust!**

Sveiki! / *Labas rytas!* / *Laba diena!* / *Labas vakaras!*

Kas te ei sooviks minuga täna õhtust süüa? /
Olete te täna õhtul vaba?

Ar norėtumėte šįvakar su manimi pavakarieniauti? /
Ar šį vakarą Jūs laisvas (-a)?

Sa näed täna lihtsalt võrratu välja! / **See värv sobib sulle!** *Šiandien Jūs puikiai atrodote!* / *Ši spalva Jums labai tinka!*

See on jumalik linn! **Mulle tundub, et tahaksin siia elama jääda.** *Tai išties nuostabus miestas!* *Norėčiau čia gyventi.*

Oskate ehk mõnda head restorani soovitada?

Gal galite parekomenduoti gerą restoraną?

Kuidas leedulased kõige meelsamini lõõgastuvad?

Kaip estai lietuviai mėgsta atsipalaiduoti?

Ma armastan sind. *Aš tave myliu!*

Vabandage palun, kas te juhataksite mind Arco Vara büroosse? *Atleiskite, gal galėtumėte pasakyti kaip pasiekti Arco Real Estate biurą?*

Millisesse piirkonda oleks mu firmal mõistlik ehitada ärihoone / laohoone? *Kuriame rajone mano kompanijai būtų geriausia statyti biurų pastatą / sandėlą?*

Mind huvitavad kahetoalised / kolmetoalised korterid. On teil midagi pakkuda?

Mane domina dviejų / trijų kambarių butai. Ar turite ką nors pasiūlyti?

Ma sooviksin osta / rentida korteri Vilniuse kesklinnas. Kui palju see maksta võiks?

Norėčiau nusipirkti / išsinuomoti butą centre Vilniaus. Kiek jis galėtų kainuoti?

KUIDAS HINDATE ARCO REAL ESTATE'I POSITSIOONI LEEDU TURUL?

Meie ettevõtte kuulub Leedu kolme parima kinnisvara-ettevõtte hulka (olenevalt muidugi sellest, milliseid ettevõtteid võrrelda). Siinsed kinnisvarafirmad pakuvad kindlaid teenuseid ja tooteid, kuid Arco Real Estate oma laia teenustevalikuga on ainulaadne, mistõttu on teda ka keeruline teiste firmadega võrrelda. Praeguse taseme saavutamise ei olnud nii lihtne kui lootsime, kuid see oli kasulik kogemus ning me saime sellega juurde teadmisi, mis aitavad meil areneda.

MIS ON TEIE EELIS KONKURENTIDE EES?

Peamine eelis on muidugi meie töötajad, sest just tänu neile saame tagada oma väärtuste järgimise ja eesmärkide saavutamise. Partnerlus, usaldusväärsus, professionaalsus, hoolivus ja vastutustunne ei ole meie jaoks vaid sõnakõlksud. Seetõttu ongi meie klientidel kõik eelised – me tõepoolest hoolime ja oleme üksteisele alati toeks.

KIRJELDAGE LEEDU KINNISVARATURU PEAMISI ARENGUID 2006. AASTAL NII ELURUUMIDE, ÄRIPINDADE KUI KA LAOJA TOOTMISRUUMIDE VALDKONNAS.

Suuremad keskmisse hinnaklassi kuuluvad projektid 2006. aastal olid kortermaja Pilaitė linnaosas ning projekt Perkūnkiemis Pašilaičiai linnaosas Vilniuses. Kesklinnas Nerise jõe lähedal teostati suurejooneline projekt Karaliaus Mindaugo apartamentai (ek „Kuningas Mindaugase korterid“), vaatega Gediminase kindlusele, mis on mõeldud keskmisest tunduvalt suurema sissetulekuga inimestele.



Hinnad on piirkonniti endiselt erinevad, kuid sadamalinnas Klaipėdas tõusid hinnad näiteks kiiremini kui suuruselt teises linnas Kaunases ning jõudsid enam-vähem järele pealinna Vilniuse hindadele. Põhjus seisneb selles, et Klaipėdas on palju kõrghooneid ja enamikust korteritest avaneb imeilus vaade Läänemerele. Hinnad tõusid ka väiksemates linnades, kuigi mitte nii palju kui pealinnas ja teistes suuremates linnades. Üle pika aja alustati mitmes väikelinnas uusi projekte, näiteks Utenas ja Šiauliais – see on korterituru jaoks suur samm edasi. Olukord on hoopis teistsugune väikestes sadamalinnades, näiteks Palangas ja Nidas, kus hinnad on sama kõrged ja vahel isegi kõrgemad kui Vilniuses. Kõik sõltub asukohast ning vaatest. Läänemere-äärne piirkond on väga populaarne. Järjest rohkem osteti ka nn lisakortereid suvekoduks. Uusi projekte alustati ka näiteks Druskininkais, kus hinnad on Vilniuse keskmise hinnaklassi korteritega samal tasemel.

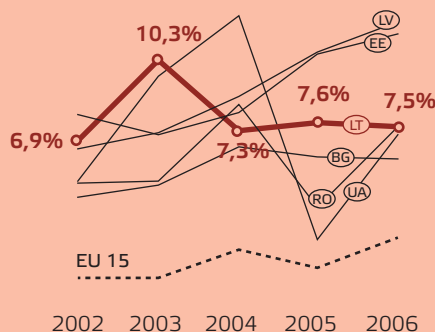
Leedu 2006. aasta tähtsamad projektid kaubanduspindade turul olid BIG (Vilnius) ja Grandus (Klaipėda), kontoriruumide turul BCC2 (Vilnius), Kernavė (Vilnius) ja K-centras (Klaipėda) ning tööstuses Sanitexi levitamine ja logistika (Klaipėda).

Äripindade hinnad on Leedus sõltuvalt kohast, linnast ja ümbruskonnast väga erinevad. Näiteks Vilniuses maksavad ärikeskustes uued bürooruumid umbes 7000 litti/m², Klaipėdas aga samasugused ruumid umbes 4500 litti/m².

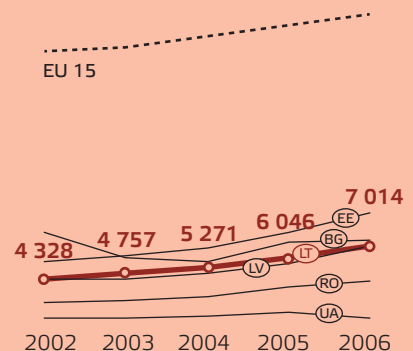
Hinnad kõiguvad ka ühe linna piires. Eriti Vilniuses on kesk- ja vanalinnas äripinnad tunduvalt kallimad kui mujal linnajagudes, mis on tingitud suurest nõudlusest kesklinna ruumide järele. Vilniuse kesk- või vanalinnas maksavad kaubanduspinnad näiteks 4500–33 000 litti/m², elamupiirkondades aga 3200–8000 litti/m².

Majandusnäitajad: Leedu

Sisemajanduse kogutoodangu kasv



Sisemajanduse kogutoodang inimese kohta, EUR





Kõikide Leedu piltide autor: Aliona Bondarenko.



Väiksemates linnades on hinnad kaks või enam korda madalamad kui Vilniuses, sest nõudlus on väiksem ja tulevikuväljavaated tagasihoidlikumad.

KUIVÕRD ATRAKTIIVNE ON LEEDU KINNISVARATURG VÄLISINVESTORITE JAOKS?

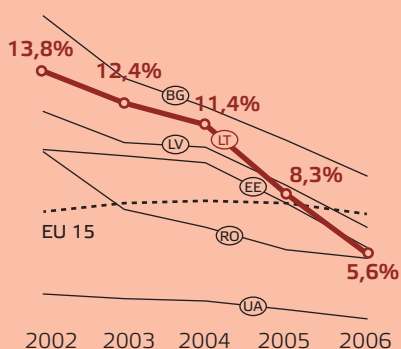
Leedu kinnisvaraturg on välisinvestorite jaoks endiselt atraktiivne, kuigi vähem kui paar aastat tagasi (nt 2004. aastal oli tootlus ligikaudu 12 protsenti, 2006. aastal 7–8 protsenti). Põhjuseks on üha suurenev konkurents mitmete välismaiste investeerimisfondide vahel ning tootluse kiire langus. Investorid on eriti huvitatud äriprojektidest, eelkõige kaubanduskeskustest ja uutest tööstuspindadest. Tendents näitab, et 2007. aastal väheneb kogutootlus veelgi.

Leedu kinnisvaraturust on huvitatud välismaalased, kes otsivad võimalusi osta kortereid uutest projektides võimalikult varajases staadiumis, et need hiljem edasi müüa või välja üürida. Samuti oli märgata, et kliendid tunnevad huvi rohkem äriruumide kui eluruumide vastu, sest äripindadelt saadav tulu on pisut suurem. Investorid on väga huvitatud äriprojektidest, eriti kaubanduskeskustest ja uutest tööstuspindadest.

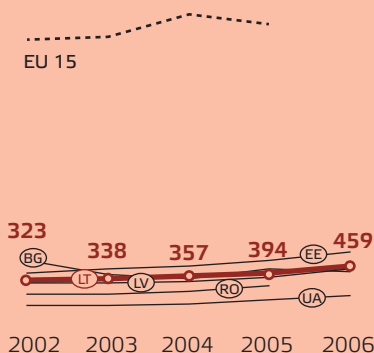
MIS ON ARCO VARA LEEDU HARUKONTORI PRIORITEEDID 2007. AASTAL?

2007. aastal soovime saavutada eesmärgiks seatud käibe ja hakata teenuseid pakkuma sadamalinnas Klaipėdas, kus kinnisvaraturg areneb väga kiiresti. Samuti plaanime võtta tööle 70 kõrgelt kvalifitseeritud töötajat. Meie püsiv eesmärk on viia ellu oma visioon – saada kinnisvara võrdkujuks.

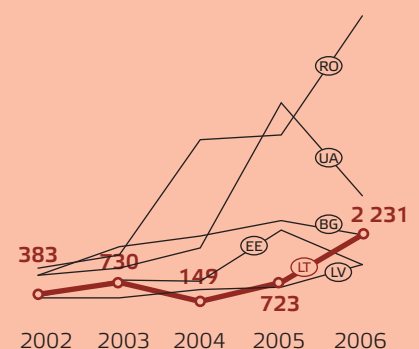
Tööpuudus



Keskmine brutopalk, EUR



Otseinvesteeringud, mln EUR



Ukraina

Liigume edasi 585 kilomeetrit idasse. Järgmine peatus: Ukraina. Pealinn: Kiiev. Riigi 604 000 ruutkilomeetrit elab 46,9 miljonit inimest, neist 67 protsenti linnades. Pealinnas elab aga vaid kaks miljonit inimest ehk kuus protsenti elanikkonnast. Ukraina rahaühik on grivna (1 UAH = 0,14 €), 1 grivna on 100 kopikat.



Arco Vara 2005. aastal Ukrainas tööd alustanud harukontori teenindusüksused on aastaga saanud õige tööhoo, arendades müügitegevust ning suurendades pidevalt oma turuosa. Arco Real Estate Ukraina esinduses möödus 2006. aasta aktiivse arengu vaimus. Büroo juhi Juri Nikitini sõnul andsid sellest tunnistust saavutused brändingu, turunduse ja koolitusprogrammide valdkonnas.

Suurimateks saavutusteks võib pidada kahe osakonna avamist (üks neist tegeleb korterite, teine maa ja eramutega), meeskonna laienemist ja kontoripinna suurenemist ning sedagi, et pärast veebilehe uuendamist kümnekordistus selle külastatavus. Selline hulk külastajaid viis Arco Real Estate Ukraina populaarse portaali www.bigmir.net esilehele. Möödunud aastal saadi leping Parex pangaga, ettevõtte koostööpartnerid on ka Ukrsibbank ja Privatbank.



Juri Nikitin
Ukraina vahendus-
büroo juht

Ukraina büroo konkurentsieeliseks peab Juri Nikitin avatust, läbipaistvust, uuenduslikkust ja seda, et tegu on äratuntava ja rahvusvahelise kaubamärgiga. „Praegu on veel aga vara rääkida meie silmatorkavast positsioonist kinnisvaraturul, sest Ukrainas pole firmasid, kes oleks regioonides oma esinduste võrgu välja arendanud,“ tõdeb Nikitin.

Samuti palusime Nikitinil iseloomustada Ukraina kinnisvaraturgu. Tema hinnangul toimub praegu kogu riigis üldine kallinemine. Kõige kõrgemad kinnisvarahinnad ruutmeetri kohta on pealinnas ja miljonilinnades. Kõige kõrgemad keskmised ruutmeetrihinnad on Dnipropetrovskis (1372 USD/m²), Odessas (1820 USD/m²) ja Kiievis (2446 USD/m²). Mujal on hinnatase märkimisväärselt madalam. Sellest järeldub, et kinnisvaraturul valitseb suur lõhe. Põhjastena toob Nikitin välja inimeste liikumise Kiievisse ja teistesse arenenud infrastruktuuriga suurlinnadesse. Kinnisvara soetamine on inimestele investeringute alternatiiviks. „Inimesed paigutavad raha kinnisvarasse, sest midagi kindlamat hetkel ei ole,“ kinnitab ta. Eelmisel aastal paranesid ka eluasemelaenu tingimused, mis omakorda suurendab potentsiaalsete ostjate segmenti.



Väike reisisõnastik

Palun! *Ось, будь ласка!*

Tänan! / Aitäh! *Дякую (Вам)!*

Jah! / Ei! / Võib-olla! *Так!/Ні!/Можливо!*

Mitte mingil juhul! *Звичайно ні!*

Teeme nii! / Kokku lepidud! *Так!/ Згода (згоден)!*

Tere / hommikust / päevast / õhtust! *Привіт!/ Доброго ранку!/ Добрий день!/ Добрий вечір!*

Kas te ei sooviks minuga täna õhtust süüa? /

Olete te täna õhtul vaba? *Чи могли б ви сьогодні пообідати зі мною?/ Чи вільний ви у вечері?*

Sa näed täna lihtsalt võrratu välja! / See värv

sobib sulle! *Ви виглядаєте бездоганно (чудово)!*

Маєте неперевершений вигляд! / Цей колір дійсно підходить вам!

See on jumalik linn! Mulle tundub, et tahaksin siia elama jääda. *Це місто надзвичайне! Я хотів би тут жити.*

Oskate ehk mõnda head restorani soovitada?

Який приємний ресторан Ви мені можете порадити?

Kuidas ukrainlased kõige meelsamini lõdgastuvad?

Як українці люблять відпочивати?

Ma armastan sind. *Я Вас кохаю.*

Vabandage palun, kas te juhataksite mind Arco Vara büroosse? *Вибачте, не підскажете, як добратися до офісу Arco Real Estate?*

Millisesse piirkonda oleks mu firmal mõistlik ehitada ärihoone / laohoone? *В якому місці було б найвигіднішим для моєї компанії, побудувати бізнес-центр/ склад?*

Mind huvitavad kahetoalised / kolmetoalised korterid. On teil midagi pakkuda? *Мене цікавлять двокімнатні/ трискімнатні квартири. Чи є якісь пропозиції?*

Ma sooviksin osta / rentida korteri Kiievi kesklinnas. Kui palju see maksta võiks? *Я хотів би купити/ взяти в оренду квартиру в центрі Києва. Скільки це коштує?*

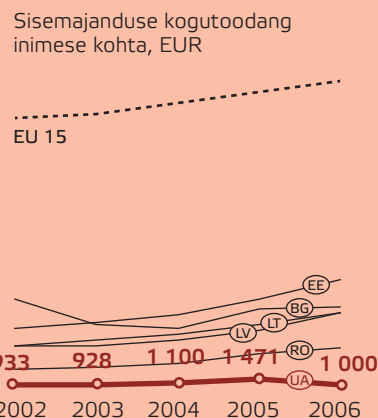
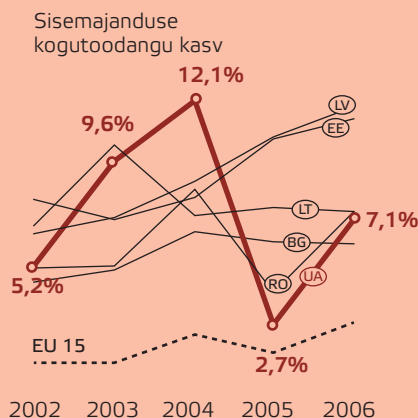


Ukraina on välisinvestoritele atraktiivne maa. Viimase kahe aasta jooksul on investeeringud Kievisse ja kogu Ukrainasse mitmekordistunud. Võimalikke investoreid on Ukrainas palju. Näiteks Vene investorite jaoks on Ukraina potentsiaalne sihtriik. Põhjus on selles, et märksa ahvatlevamates Vene linnades Moskvas ja Peterburis on kehtestatud mitmeid piiranguid. Kiiev on seetõttu palju perspektiivikam. Investoreid on mujaltki: kui Ida-Ukrainas tegutsevad põhiliselt Vene investorid, siis Lääne-Ukraina on huvitav nende riikide jaoks, kes on selle

regiooniga ajalooliselt seotud – Austria, Ungari, Poola. Krimm peibutab Balti, Türgi, aga ka Vene investoreid, populaarsed linnad on ka Odessa ja Dnipropetrovsk.

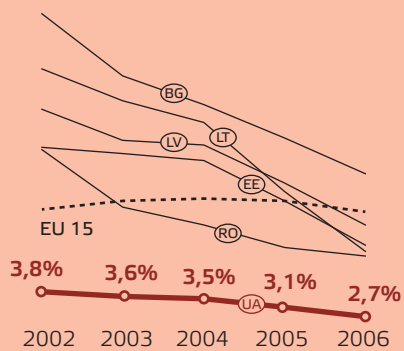
Aastatel 2007–2010 tegeleb Arco Real Estate Ukraina muu hulgas infosüsteemide (AVIS, Intranet) juurutamisega, osakondadevahelise koostöö parandamisega ja töötajate arvu suurendamisega. Lähiaastatel soovitakse avada Arco Real Estate esindused kõikides Ukraina suuremates linnades.

Majandusnäitajad: Ukraina

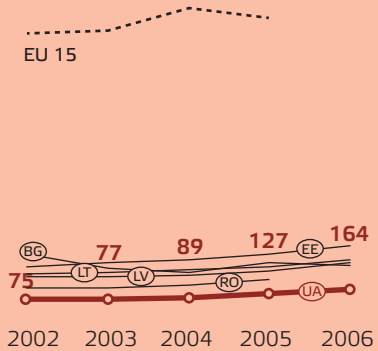




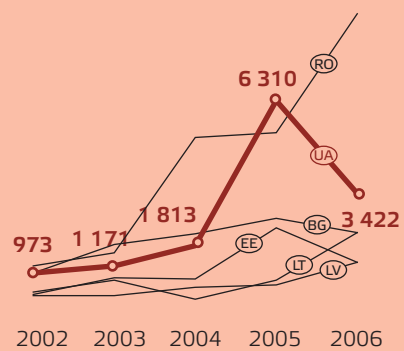
Tööpuudus



Keskmine brutopalk, EUR



Otseinvesteeringud, mln EUR



Bulgaaria

Lahkume Kiievist, et liikuda 1021 kilomeetrit läände.
Järgmine peatus: Bulgaaria.
Pealinn: Sofia.

2007. aastal Euroopa Liiduga liitunud 110 000 ruutkilomeetri suuruses Bulgaarias elab 7,97 miljonit inimest, neist 70 protsenti linnades. Pealinnas Sofias elab napilt kuuendik rahvast ehk 1,3 miljonit elanikku. Bulgaarias kehtib lev (1 € = 1,9 лв), 1 lev on 100 stotinkat.



2006. aastal tööd alustanud Arco Vara Bulgaaria kontor jäi kohalikele ajakirjandusele oma aktiivsusega kohe silma. Bulgaarlased tegelesid 2006. aastal teenindusüksuse käivitamisega, nüüdseks on alustatud ka arendustegevusega. Bulgaaria kontorit juhib Rauni Tillisoo, kes on Arco Real Estate'i meeskonnas olnud pikki aastaid, alustades maaklerina, tõusnud edukalt oma ala tippude sekka. Bulgaaria büroo juhtimine on talle uus väljakutse.

KUI LIHTNE OLI TULLA BULGAARIA KINNISVARATURULE? KUI PALJU TUNTI TEIE VASTU HUVI?

Usun, et ühelegi uuele turule sisenemine pole lihtne, kuid meie jaoks polnud otsus alustada Bulgaarias sugugi tundmatus kohas vette hüppamine. Tegime üsna põhjaliku turusituatsiooni analüüsi. Pealegi oli mul endal Bulgaariaga juba kogemus olemas, lisaks on kogemusi Eesti, Läti, Leedu ja Ukrainaga. Nii oli meil reaalne visioon, millega meil tegemist tuleb teha ja mida tasub loota.

Tundub, et elame üle sarnast olukorda, mida Eesti ja kogu Balti kinnisvaraturg pärast Euroopa Liiduga liitumist.



Rauni Tillisoo
Bulgaaria vahendusbüroode juht

Väike reisisõnastik

Tänan! / Aitäh! Благодаря!
Jah! / Ei! / Võib-olla! Да! / Не! / Може би!
Mitte mingil juhul! Абсолютно не!
Teeme nii! / Kokku lepitud! Добре! / Разбрахме се!
Tere / hommikust / õhtust!
Здравейте! / Добро утро! / Добър Вечер!
Kas te võiksite mulle öelda, mis kell on?
Извинете, бихте ли ми казали колко е часа?

Kas te ei sooviks minuga täna õhtust süüa? / Olete te täna õhtul vaba? *Ще вечеряте ли с мен тази вечер? / Свободен (а) ли сте тази вечер?*

Sa näed täna lihtsalt võrratu välja! / See värv sobib sulle! *Изглеждаш страхотно днес! / Този цвят наистина ти отива!*

See on jumalik linn! Mulle tundub, et tahaksin siia elama jääda. *Този град е прекрасен! Бих искал (а) да живея тук!*

Oskate ehk mõnda head restorani soovitada?
Можете ли да препорьчате някой добър ресторант?

Kuidas bulgaarlased kõige meelsamini lõõgastuvad?
Как Българите обичат да релаксират?

Ma armastan sind. Обичам те!

Vabandage palun, kas te juhataksite mind Arco Vara bürosse? *Извинете, можете ли да ми кажете как да стигна до офиса на Arco Vara?*

Millisesse piirkonda oleks mu fimal mõistlik ehitada ärihoone / laohoone? *В кой район ще бъде разумно да се построи търговска сграда / склад?*

Mind huvitavad kahetoalised / kolmetoalised korterid. On teil midagi pakkuda?

Интересувам се от двустайни / тристайни апартаменти. Имате ли нещо на разположение?

Ma sooviksin osta / rentida korteri Sofia kesklinnas. Kui palju see maksta võiks? *Бих искал (а) да закупя / наема апартамент в центъра на София. Колко ще струва?*

Ka siin, Bulgaarias on ootused ja suhtumine sarnased. Mulle oli suurim üllatus see, kui soojalt meid tervitati. Sama hästi võinuks ju kohata küllaltki levinud suhtumist „miks nad tulid meie liivakasti mängima...“ . Bulgaarias oli see teistsugune, huvi ja avatus oli muljetavaldav. Osalt oli see ehk sellepärast, et bulgaarlasi ja eestlasi ühendab mingil moel sarnane keeruline minevik. Bulgaarlastele pole vaja selgitada, kus Eesti asub; paljudel on sellest riigist teadmised, mälestused või elavad seal sõbrad.

Arco Real Estate Bulgaria jaoks oli ka kindlasti oluline liitumine euroliiduga 2007. aastal, ehkki me alustasime tegevust juba eelmise aasta juulis.

MILLISED OLID BULGAARLASTE OOTUSED SEoses ARCO VARA KUI RAHVUSVAHELISE ETTEVÖTTE TULEKUGA BULGAARIA KINNISVARATURULE? MILLE JÄRELE TUNTAKSE ENAM VAJADUST?

Ükskõik millises riigis ja ükskõik mis alal on alati head teenusepakkujad ja professionaalsus teretunud. Selline suhtumisega võtsid meid Bulgaarias vastu ka meedia, kolleegid teistest kinnisvarafirmadest ja kliendid. Hea on tunda, kui ollakse positiivselt üllatunud, avastades, et Balti riikidest pärit Arco Vara on nüüd ka Bulgaarias. Arvan, et algul olime kõige kasulikumad klientidele ja partneritele, kes tundsid meid teistelt turgu-delt. Kohalikul turul on peamine eesmärk ja missioon esimesel aastal tõestada, mida suudame teha, kuidas seda teeme ning kas sel on nende jaoks kindel väärtus.

Suurimad ootused on seotud meie ettevõtte ise-loomuga – tõsiasjaga, et tegutseme juba kuues riigis ja seetõttu avanevad klientidelegi uued perspektiivid uutel turgudel. Bulgaarias on palju teisi rahvusvahelisi kinnisvarafirmasid, kuid mitte Euroopa sellest osast.

MIS OLID TEIE 2006. AASTA EESMÄRGID?

Suurim eesmärk oli integreerida ettevõtte kultuuri, edukalt käivitada oma teenused Sofias ning seejärel laiendada teistesse suurematesse linnadesse. Hetkel esindame juba mitmeid eluasemeprojekte Sofias, Musta mere ääres ja talikuurortides. Sofia kontoris töötab 22 inimest ning me laieneme iga päevaga.

Kohati on turu suundumuse mõistmine keerulisem kui esialgu arvasime. 2006. aasta lõpus toimus turul mõningane seiskumine, mis põhines lootusel Euroopa Liiduga liitumisega kaasneval hinnakasvul.

MILLISED OLULISED TEOD SAATE EELMISEST AASTAST VÄLJA TUUA?

Esiteks, Sofia kontori avamisega alustasime edukalt tegevust Bulgaarias. Teiseks on meil tugev ja ambitsioonikas meeskond, kus 22 inimest töötab väga visalt meie eesmärkide saavutamiseks. Kolmandaks on meil enam kui poolsada uut arendus- ja ehitusprojekti – see näitab, et meil on palju teha.

MIS ON TEIE EELIS KONKURENTIDE EES?

Suurim eelis on Arco Vara grupi ainulaadne struktuur ja pikk kogemus Balti riikides. Baltikumi turg on Bulgaaria turust küll pisut ees – kuid võin öelda, et mitte nii palju ees kui me eemalt vaadates arvasime. Meil on kontsernisisene oskusteave alates maa soetamisest, arendamisest, müümisest kuni selle haldamiseni. See on sünergia, mis annab meile tugeva konkurentsieelise. Muidugi on veel pikk tee käia, et jõuda samale tasemele nagu Eesti, ja et meie teenuste valik oleks sama lai, kuid see on meie siht.

ISELOOMUSTAGE BULGAARIA

KINNISVARATURU HETKEOLUKORDA.

Bulgaaria kinnisvaraturul on potentsiaali kõikides valdkondades. Kohalike jaoks on huvipakkuvaim elamuarendus. Meil on parimal tasemel oskused sektori arendustegevuses – me ei loo mitte maja või korterit, vaid terviklikke elukeskkondi, kodu. Müügiüksuse tihe koostöö arendajaga kogu projekti vältel ei ole siin veel tavapärase, kuid vaid nii saab luua lõppkliendi jaoks parimaid lahendusi.

Välisinvestorite jaoks on huvipakkuvaimad logistikakeskused ning kaubanduspinnad. Otsitakse valmis, juba rahavoogu tootvaid objekte, et ei peaks ise tegelema projekteerimis- ja ehitustöödega, kuid selliseid müügipakkumisi on vähe.

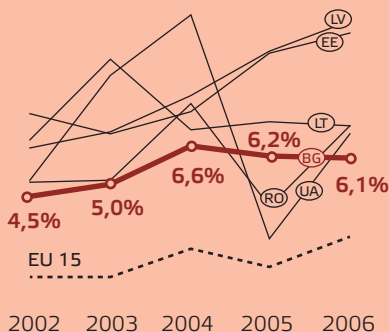
Puhkuse suunitlusega kinnisvarasektor on ehk kõige hoogsamalt arenev, mõningal puhul räägitakse, et isegi ülemäära üle arendatud. Teisalt on hinnatase võrreldes sarnaste Euroopa puhkepiirkondadega väga madal. 354 km pikkune rannajoon Musta Mere ääres, tippstatemel suusakuurortid, lühike lennuaeg Euroopast, suvine õhutemperatuur keskmiselt 27 kraadi ja veetemperatuur 22 kraadi. Kui Bulgaaria tervikuna suudab turistide voogu hallata ja selles vallas pidevalt paremuse poole areneda, saab sellest kahtlemata Itaalia ja Hispaania kõrval populaarseim ja nendega võrreldes märksa odavam puhkusepiirkond.

KAS KINNISVARATURU OLUKORD ON BULGAARIA ERI PIIRKONDADES ÜHTLANE?

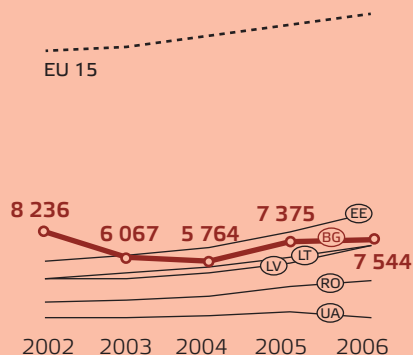
Üldiselt on Bulgaaria eri piirkondades, Sofias ja teistes suuremates linnades, hinnatasemed sarnastes turusegmentides sarnasel tasemel. Sellele järgnevad suusakuurordid ja mereäärsed puhkepiirkonnad. Samas on Sofia kesklinn täiesti eraldi vaadeldav – hinnatase küündib kuni 3000 EUR/m², teisalt näiteks 20-30 kilomeetrit Sofiast eemal võib maa hind olla vaid 10-15 EUR/m² (sõltuvalt muidugi suuruselt, tingimustest jne).

Majandusnäitajad: Bulgaaria

Sisemajanduse kogutoodangu kasv



Sisemajanduse kogutoodang inimese kohta, EUR





Korterite hinnad on hea siseviimistluse ja kaasaegse planeeringu puhul suuremates linnades ja kuurortides enam-vähem samal tasemel. Eramuturg on olenevalt asukohast hinnatasemelt väga varieeruv – sisemaal armsas väikelinnas võib saada eramu hinnatasemel 20–30 000 eurot, samas suurlinna lähistel küündib hinnatase juba 100 000 euroni ja linna keskmis juba 200–300 000 euroni.

KUI AHVATLEV ON BULGAARIA KINNISVARATURG VÄLISINVESTORITELE?

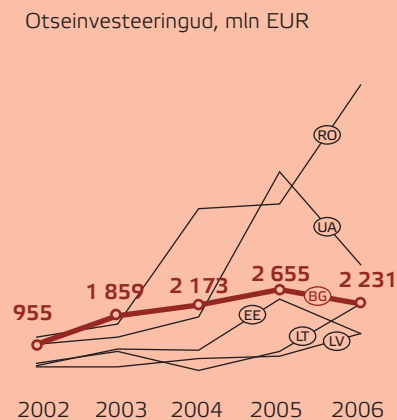
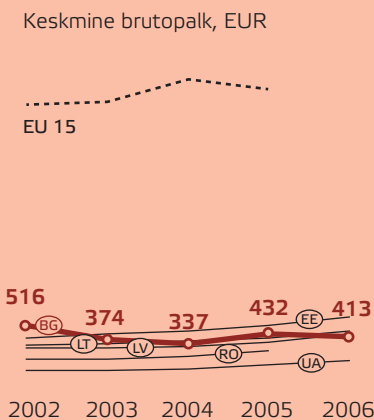
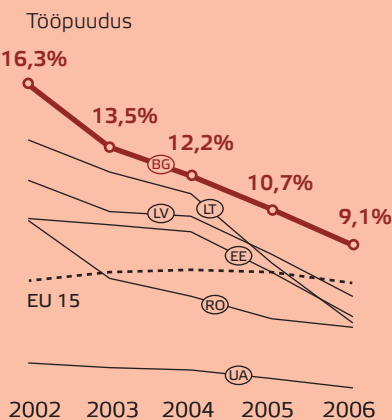
Bulgaaria kinnisvaraturu vastu on investorite huvi väga suur. Ja seda kindlasti mitte ainult kinnisvarasektoris, vaid ka teistes majandusharudes, ärimaastikul tervikuna. Meie jaoks on see omakorda suur eelis, sest iga ettevõtte või sektori areng on tahes tahtmata seotud kinnisvaraga: vajatakse uusi hooneid, pindu, eluruumi. Näeme siin enda jaoks huvitavaid väljakutseid. Nõudlus

kerkib erinevates valdkondades – kaubandus, hotellid, telekommunikatsioon, toomisetevõtted ning loomulikult ka kinnisvaraarendajad ja kinnisvarafondid, kes otsivad arenevatel turgudel parimaid tootlusi. Euroliiduga liitumine on huvilisi juurde toonud ja need, kes jälgisid juba eelnevalt arenguid, on nüüdseks reaalselt kohal.

MIS ON TEIE EESMÄRGID 2007. AASTAKS?

Ettevõtte tahab Bulgaarias laieneda ning avada uued kontorid kahes suuremas linnas. Meie kava järgi töötab Arco Real Estate Bulgaarias aasta lõpuks vähemalt 40 inimest. Lisaks loodame, et tööd alustab ka meie arendusosakond.

Suurimad väljakutsed on meie professionaalsuse pidev täiendamine, teenuste valiku laiendamine – hindamine, juhtimisteenus jms lahendused, mis meie siinsetele klientidele parimal moel abiks võiks olla.





Rumeenia

Meie ringreisi lõpp-punkt on Sofias 297 kilomeetrit edelas. Viimane peatus: Rumeenia. Pealinn: Bukarest. Nagu Bulgaariagi, liitus Rumeenia 2007. aastal Euroopa Liiduga. 238 000 ruutkilomeetri suurusel maa-alal elab 22,3 miljonit inimest, kellest enam kui pool on koondunud linnadesse. Pealinnas Bukarestis elab kümnendik rahvast ehk 2,3 miljonit inimest. Rumeenia rahaühik on leu (1 leu = 0,3 eurot) ning 1 leu on 100 bani.

Rumeenias 2006. aasta lõpus tööd alustanud harukontori meeskond on aktiivne, innovaatiline, tegus ja suurte plaanidega. Nad on oma arengutee alguses. Rumeenia harukontori ambitsioonikatest plaanidest räägib selle juht Ciprian Lopata.


KUI LIHTNE OLI TULLA RUMEENIA KINNISVARATURULE? KUI PALJU TUNTI TEIE VASTU HUVI?

Neile välisinvestoritele, kes sooviksid oma ettevõtet arendada ja laiendada, peaks Rumeenia kui värske Euroopa Liidu liikmesriik olema peamine sihtpunkt. Euroliidu uue liikmesriigi kinnisvaraturul on lihtsam tegutseda, sest sinne noor turg on täis elujõudu ning avatud uutele sisenejatele.

Rumeeniaga sarnaste riikide meedia on uutest tulijatest esialgu väga huvitatud. Pärast ametlikku avamist huvi jaheneb, sest konkurentide tuleb korraga turule palju ning kõik soovivad üksteise võidu oma ettevõtmistest rääkida. Olulisim on ettevõtte kommunikatiivne suutlikkus – sa pead suutma avalikkusele oma uudistega huvi pakkuda ja andma valdkonnast kirjutavatele väljaannetele asjalikku teavet.

Arco Real Estate Consultingu ametliku avamise kajastamine siinses ajakirjanduses oli meile tõeline tippsaavutus. Nüüd teavad kõik kinnisvarale keskendunud ajakirjanikud, mis on Arco Real Estate Consulting, ning soovivad ettevõtte kohta üha rohkem teavet saada. Arco Real Estate Consulting on pälvinud ajakirjanike poolehoiu.





Ciprian M. Lopata
Rumeenia vahendusbüroo juht

MILLISED OLID RUMEENLASTE OOTUSED SEoses ARCO VARA KUI RAHVUSVAHELISE ETTEVÖTTE TULEMISEGA RUMEENIA KINNISVARATURULE? MILLE JÄRELE TUNTAKSE ENAM VAJADUST?

Rumeenlased on väga teadlikud sellest, milliseid teenuseid ja tooteid nad ostavad ja mida saada tahavad. See tähendab, et nad ootavad kõikidelt ettevõtetest ja vahendajatelt kvaliteetset teenust ja professionaalset suhtlust. Meie potentsiaalsed kliendid Rumeenias eelistavad hea reputatsiooniga ja võõrsil tuntud ettevõtet. Potentsiaalsed kliendid otsivad häid hindu ja soovivad pidevat konsultatsiooniteenust. Läbipaistvus, ausus ja korrektsus on need väärtused, mida rumeenlased teenuseid pakkumatelt ettevõtetest klientidena ootavad. Ning kõik see – nii teenused kui ka vajalikud väärtused – on Arco Real Estate'is olemas.

MILLISED EESMÄRGID SEADSITE 2006. AASTAKS?

Eelmisel aastal oli meie peamine eesmärk leida need kaks õiget töötajat, kes hakkaksid ühiselt rajama ettevõtet, millel on Rumeenia turul suur potentsiaal. Meie eesmärk sai ka täidetud. Nüüd on meie põhiline siht arendada üle riigi välja tugev professionaalsete kinnisvarakonsultantide meeskond. Tööd selle nimel alustasime 2006. aasta lõpul ja see kestab praegugi.

MILLE ÜLE TE RUMEENIA KONTORI JUHINA EELMISEL AASTAL ENIM RÕÖMU TUNDSITE?

Oleme 2007. aasta alguseks jõudnud suure seikluse künnisele. „See on maraton, mitte sprint,“ on mu Bulgaaria kolleeg öelnud. Meil on suured lootused selles osas, et suudame oma ettevõtet lähitulevikus parimal võimalikul moel arendada.

Väike reisisõnastik

Palun! *Am ajuns!*

Tänan! / Aitäh! *Multumesc!*

Jah! / Ei! / Võib-olla! *Da! / Nu! / Poate!*

Mitte mingil juhul! *Exclus!*

Teeme nii! / Kokku lepitud! *In regula!*

Tere / hommikust / päevast / õhtust!

Buna! Buna dimineata! Buna dupa-amiaza! Buna seara!

Kas te ei sooviks minuga täna õhtust süüa? / Olete te täna õhtul vaba? *Vrei sa luam cina impreuna diseara? Esti liber/a diseara?*

Sa näed täna lihtsalt võrratu välja! /

See värv sobib sulle! *Arati minunat astazi!*

Culoarea asta ti se potriveste de minune!

See on jumalik linn! Mulle tundub, et tahaksin siia elama jääda. *Orasul e minunat! Mi-ar placea sa locuiesc aici.*

Oskate ehk mõnda head restorani soovitada?

Poti sa-mi recomanzi un restaurant bun?

Kuidas rumeenlased kõige meelsamini lõõgastuvad?

Cum isi petrec romanii timpul liber?

Ma armastan sind. *Te iubesc.*

Vabandage palun, kas te juhataksite mind

Arco Vara bürosse? *Poti sa-mi spui cum ajung la sediul Arco Real Estate?*

Millisesse piirkonda oleks mu firmal mõistlik ehitada ärihoone / laohoone? *Ce zona ar fi indicata pentru ridicarea unei cladiri comerciale/depozit?*

Mind huvitavad kahetoalised / kolmetoalised

korterid. On teil midagi pakkuda? *Ma intereseaza apartamente cu 2/3 camere. Aveti ceva disponibil?*

Ma sooviksin osta / rentida korteri Bukaresti

kesklinnas. Kui palju see maksta võiks? *As vrea sa cumpar/inchiriez un apartament in central Bucurestului. Care este pretul?*



Kõige tähtsam üritus oli meie jaoks ettevõtte ametlik PR-sündmus aasta algul. See oli väga edukas – kohal oli 57 ajakirjanikku. Üritusest kirjutati meedias 32 artiklit, koostati seitse agentuuriuudist, kaheksa veebiuudist ja üks teletugu. Sellega jõudsimme me 4 818 400 inimeseni ning selle kajastuse hinnanguliseks rahaliseks väärtuseks reklaamihinnakirjadega võrreldes osutus 52 878 eurot. Tahame ka tulevikus sama edukad olla.

Arco Real Estate Consultingu Rumeenia osakonna peamised tugevused – soodsad ja ainulaadsed hinnapakumised ja väärtuslik konsultantide meeskond – on eelised, mida Rumeenia kinnisvaraturul pole seni nähtud. See on vaid osa meie tugevusest. Lisaks tugevdab meie ettevõtet Põhjamaade päritolu, sest sellega kaasnevad uued äriühendused ja põhimõtted, mida rumeenlased kõrgelt hindavad: läbipaistvus, ausus ja õiglus.

MIS ON TEIE EELIS KONKURENTIDE EES?

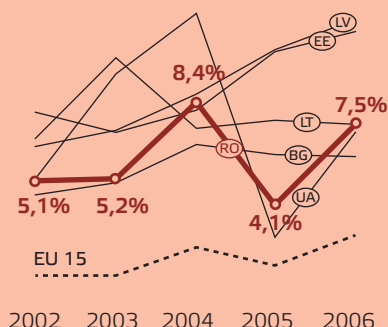
Tänapäeval on Rumeenia kinnisvaraturg samas olukorras nagu kõik endised kommunistimaad kümne aasta eest. See teadmine annab meile turu arengu ja trendide tundmise osas eelise. Arco Vara rahvusvahelisel võrgustikul on välja pakkuda tõhusad lahendused ja kindel kogemus turgude arendamisel riikides, kes tegid läbi sarnase arengu.

ISELOOMUSTAGE RUMEENIA KINNISVARATURU HETKEOLUKORDA.

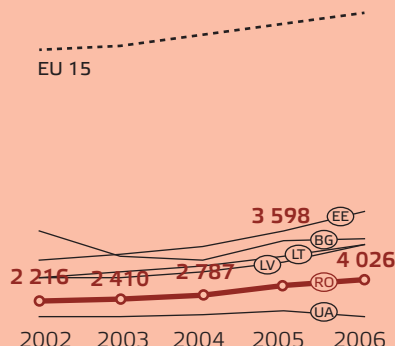
Rumeenia kinnisvaraturg on investeringute osas perspektiivikas. Investoritele on see suur väljakutse. Kõik kinnisvarainvesteringud on suure kasumlikkusega – olgu kõne all elamispiinad, äripinnad või lao- ja tootmispinnad. Meie hinnangul on kõik kinnisvaravaldkonnad hea potentsiaaliga.

Majandusnäitajad: Rumeenia

Sisemajanduse kogutoodangu kasv



Sisemajanduse kogutoodang inimese kohta, EUR





KAS KINNISVARATURU OLUKORD ON RUMEENIA ERI PIIRKONDADES ÜHTLANE?

Hinnad ei ole praegu ühtlased, sest praegu ületab nõudlus pakkumise. Kogu majanduslik kontekst ennustab aga kinnisvarahindade tõusu. Turg areneb ja kasvab, aastate pärast ootab ees suur kinnisvarabuum. Rumeenia areneb jõudsalt ja jõuab sellisesse olukorda kümne aasta pärast.

KUI ATRAKTIIVNE ON RUMEENIA KINNISVARATURG VÄLISINVESTORITELE?

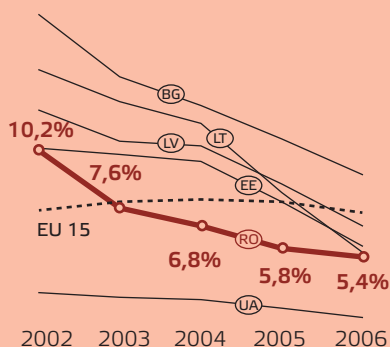
Suurimad tehingud ja investeeringud Rumeenias sõlmatakse praegu kinnisvaraturul. Nii jääb see pikaks ajaks. Siinne turg peaks välisinvestoreid väga huvitama. Siia väiksemate ootustega saabunud ettevõtted on peagi teatanud neid saatnud edust. Rumeenia on kinnisvara kullakaevandus. Investorid on huvitatud

maa ja tööstuspiirkondade ostmisest. Suurim on huvi elukondlike, büroo- ning kaubanduspindade arendusprojektide vastu. Ostetakse eramuid uutes arenduspiirkondades ning büroopinnad broneeritakse juba projekti varajases staadiumis.

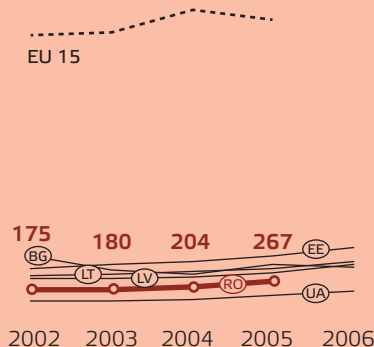
MILLISED ON TEIE EESMÄRGID 2007. AASTAKS?

Soovime lähiaastatel saada kinnisvarateenuste pakkujate seas klientide esimeseks valikuks. See tähendab professionaalsust parima võimaliku teenuse pakkuemel.

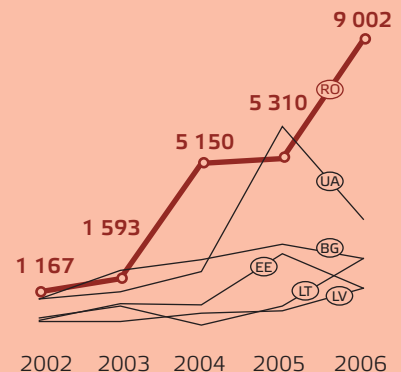
Tööpuudus



Keskmine brutopalk, EUR



Otseinvesteeringud, mln EUR



Muud sündmused 2006

Arco Vara 15



2007. aasta veebruaris täitus Arco Varal 15. tegutsemisaasta. Vähe on neid ettevõtteid, kes Eesti taasiseseisvumisest alates nüüdki turul edukalt tegutsevad – Arco Varal on rõõm olla üks nende seast.

Arco Vara on kogu oma tegutsemisaja jooksul olnud eesrindlik ettevõtte: meie vahendusel sõlmiti esimene Eesti taasiseseisvumisjärgne kinnisvaratehing, oleme osalenud kinnisvarasektori erinevate alaliitude asutamises ning ka 15 aastat hiljem tahame turutrendide määramisel kaasa rääkida. Kogemused, parim meeskond ja ajaloo keerdkäikudes karastunud kvaliteet nii meie teenindus-, arendus- kui ka ehitusdivisjonis annab meile kindlasti olulise konkurentsieelise. Eestis oleme väärrika elueaga, kuid maailmas on meie arenguruum otsatu. Üheskoos liigume edasi!

15. sünnipäeva tähistasime koos oma meeskonna ja partneritega. Võtsime korraks aja maha, et nautida parimat meelelahutust ning vaadata tagasi neile aastatele, mis on meid nii kaugele aidanud.

Arco Vara võõrustas külalisi Eesti Näituste halli sinises paviljonis. Õhtusöögi saateks kõlas rikkalik muusikaprogramm.

Kõrvaloleval lehel, ülemises reas: Nõukogu esimees Arti Arakas võtmas kokku Arco Vara viieteistkümneme aastast ajaloost.

Juhatuses Viljar Arakas partnereid tänamas.

Õde-venda Gerli ja Tanel Padar kohtuvad kontserdilaval harva. Arco Vara tõi nad kokku.

TTÜ meeskoori esinemist võrtsitas särtsakas show.

Teine rida: Programmi vedasid sädelevad õhtujuhid Mart Mardisalu ja Elektra.

Peoõhtu rahulik avamuusika tuli Tatjana ja Enno Lepnurmelt.

Kolmas rida: Arendusdivisjoni juht Veiko Pedosk Arti Arakale kingitust üle andmas.

Külalisesinejad Lätist, saksofonikvartett N[ex]t.



Sponsorlus

Arco Vara on pidevalt ettepoole vaatav ettevõte. Meile läheb tulevik korda ja nii soovime sponsorluse abil sellele ka omalt poolt kaasa aidata. Oleme alati toetanud uusi teadmisi loovaid ettevõtmisi. Meie huvi on pälvinud teadmised kinnisvarast ja elamisest, aga ka teadmised inimvõimete piiridest. Toetame väga pühendunud inimesi, kes oma tegemistega rikastavad ka teiste elu.



Olümpiavõitja Kristina Šmigun. Meie Kiku!

Meie Kiku on kahekordne olümpiavõitja. 2006. aastal Torinos täitis Kristina nii enda kui oma rahva unistuse. Tahame ka oma meeskonnaga saada kinnisvara olümpiakulla võrdkujuks ning olla teie jaoks alati kõikides kinnisvaraküsimustes parimal tasemel olemas. Hindame oma äris samu väärtusi, mida kannab Kiku – pühendumus, eesmärgikindlus ja tahtejõud. Need viivad sihile. Arco Varal täitus tänavu 15 tegutsemisaastat. Oleme üks esimesi taasiseseisvumise järel alustanud kinnisvaraettevõtteid. Meie selge siht ja jõud edasi pürgida on viinud meid sinna, kus oleme täna: kuues riigis ja kõigis kinnisvara valdkondades.



Eesti tippsuusataja Jaak Mae toetus

Pühendumus viib sihile. Arco Vara on Eesti tippsuusataja Jaak Mae toetajate hulgas. Jaagu jõuline esinemine võistlustel, vankumatu enesekindlus ning oskus ja tahe pidevalt areneda on paljudele eeskujuks.

Suusatajate suurüritus, iga-aastane MK-etapp

Pikkade traditsioonidega iga-aastane Eesti suusaspordi suursündmus on Tehvandi spordikeskuses Otepääl toimuv rahvusvaheline suusatamise MK-etapp. Arco Vara on koos Hansapangaga suurvõistluse peatoetaja. Lisainfot saab veebiaadressidelt www.suusaliit.ee ja www.tehvandi.ee.





Karupesa Team

Arco Vara toetab ka Otepää noorte murdmaasuusatajate treeninggruppi Karupesa Team, mis on vanemate suusatajate eestvõttel loodud noorte suusatajate klubi, kus on juba praegu mitmeid lootustandvaid liikmeid.




EBSi kinnisvara, panganduse ja müügi õppesuund

Koostöös Estonian Business School'iga on Arco Vara alustamas uut õppesuunda, mille lõpetajate teadmised kinnisvarast, pangandusest ja müügist on kahtlemata parimal tasemel. Projekti partnerid on lisaks Arco Varale ka SEB Eesti Ühispank ning Vain&Partnerid. Koostöö järgi tekib üliõpilastel algusest peale oma valitud erialaga otsene kokkupuude ning nad saavad erialast ja vastavast töökeskkonnast võimalikult kiiresti reaalse pildi. Lisaks pakuvad partnerid aktiivsematele huvitavaid praktika- ja töövõimalusi. Lisainfot saab aadressilt www.ebs.ee.



Arco Vara AS
finantsaruanne
2006



Suuremahuliste arenduste aasta

Sulev Luiga
Juhatuseliige, finantsjuht

Arco Vara finantsjuht Sulev Luiga annab ülevaate 2006. aasta turutrendidest ning kirjeldab, kuidas mõjutas finantstulemusi ettevõtte restruktureerimine ja laienemine uutesse Euroopa Liidu riikidesse.

Arco Vara grupi puhaskasum kasvas möödunud aastal 87 protsenti, kusjuures müügikäive kasvas seejuures minimaalselt. Põhiosa tuludest koguti koduturul ehk Balti riikides ning tegevusi alustati ning laiendati Ukrainas, Bulgaarias ja Rumeenias. Siinkohal tooksin välja kuus olulist tegurit ja turutrendi, mis finantstulemusi mullu kõige enam mõjutasid.

Esiteks jätkus kinnisvarahindade tõus. Balti riikides on turg kõigis kinnisvarasektorites olnud jätkuvalt väga aktiivne ja kinnisvarahinnad on kasvanud ka pealinnadest väljaspool. Kasvu väljendavad ka kasumiaruandes esitatud tulud kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvust ja kinnisvara müükidest, mis puhaskasumi kujunemist enim mõjutasid. Väärtuste muutused on arvesse võetud lähtuvalt grupiväliste sõltumatute kinnisvaraekspertide hinnangutest.

Teiseks pikenes jätkuvalt kinnisvara arendusprojektide keskmine kestus. Põhjuseks detailplaneeringute menetlemise aeglustumine kohalikes omavalitsustes ja ehitusressursside nappus turul. Projektide kestuse pikenedamine mõjutas enim äritulusid, kus osa eelmisele aastale plaanitud müügitulu nihkus järgnevasse aastatesse. Detailplaneeringute viibimine mõjutas ka pankade refinantseerimisotsuseid, mille tulemusel kasvas bilansis märkimisväärselt lühiajaliste ehk alla aastaste laenude osakaal.

Eelmist aastat iseloomustas ka grupi kinnisvaraprojektide portfelli korrastamine. Kinnisvaraportfelli kujundamisel polnud eesmärgiks lihtsalt positsioonide võtmine, vaid meie tegevus oli suunatud kvaliteetsema ja likviidsema elamuarenduse kinnisvara osakaalu tõstmisele Balti riikides ning riskide osalisele hajutamisele investeerimisega uutele turgudele.

2006. aastal jätkus Euribori kasvutrend, kiiresti kasvas ka laenude hulk. Võetud laenude kasvutempo on olnud võrreldav kinnisvaraportfelli kasvuga; laenude mahu ja intressimäärade kasv turul on suurendanud laenude teenindamise kulusid.

Loomulikult oli Arco Vara grupile möödunud aastal oluline samm ka ettevõtte laienemine uutele turgudele ja grupi restruktureerimine. 2005. aastal alanud laienemine ja restruktureerimisest tingitud väljaminekud mõjutasid ka üldkulusid. Nimetatud tegevuste tulud lükkuvad põhiosas järgnevasse aruandeperioodidesse.

MIDA TÄHENDAS MÖÖDUNUD AASTA GRUPI FINANTSTEENISTUSELE?

2006. aastal jätkus tsentraalne finantsjuhtimise tõhustamine peamiselt kuues valdkonnas. Esiteks oli meile oluline grupi piisava kapitaliseerituse tagamine. Arco Vara grupi kohustused kasvasid eelmisel aastal võrreldavalt investeeringutega ligi poole miljardi krooni võrra. Finantseerimise korraldamisel kasutati lisaks tavapärasele hüpoteeklaenule ka arvelduskrediiti ning võlakirjaemissioone. Hea meel on tõdeda, et grupi likviidsus on iga aastaga järjest paranenud.

Teiseks tegeles finantsteenistus grupi strateegiat toetavate struktuurimuudatuste käivitamise ja elluviimisega. Osalesime aktiivselt investeerimisstrateegia nüüdisajastamisel ning kujundasime ümber investeerimistegevuse analüüsi- ja monitooringusüsteemi. Arvestuse ja aruandluse seisukohalt lisati senisesse juhtimisaruandlusse divisjonide konsolideerimistasand.

2006. aastal jätkati senist finantsarvestuse kurssi, mis tähendas, et uute riikide lisandumisel tuli hoolitseda arvestus- ja aruandlusüsteemi ülegrupilise integreerimise eest. Saan öelda, et laienemine uutesse riikidesse ei vähendanud aruandluse kiirust ega kvaliteeti.

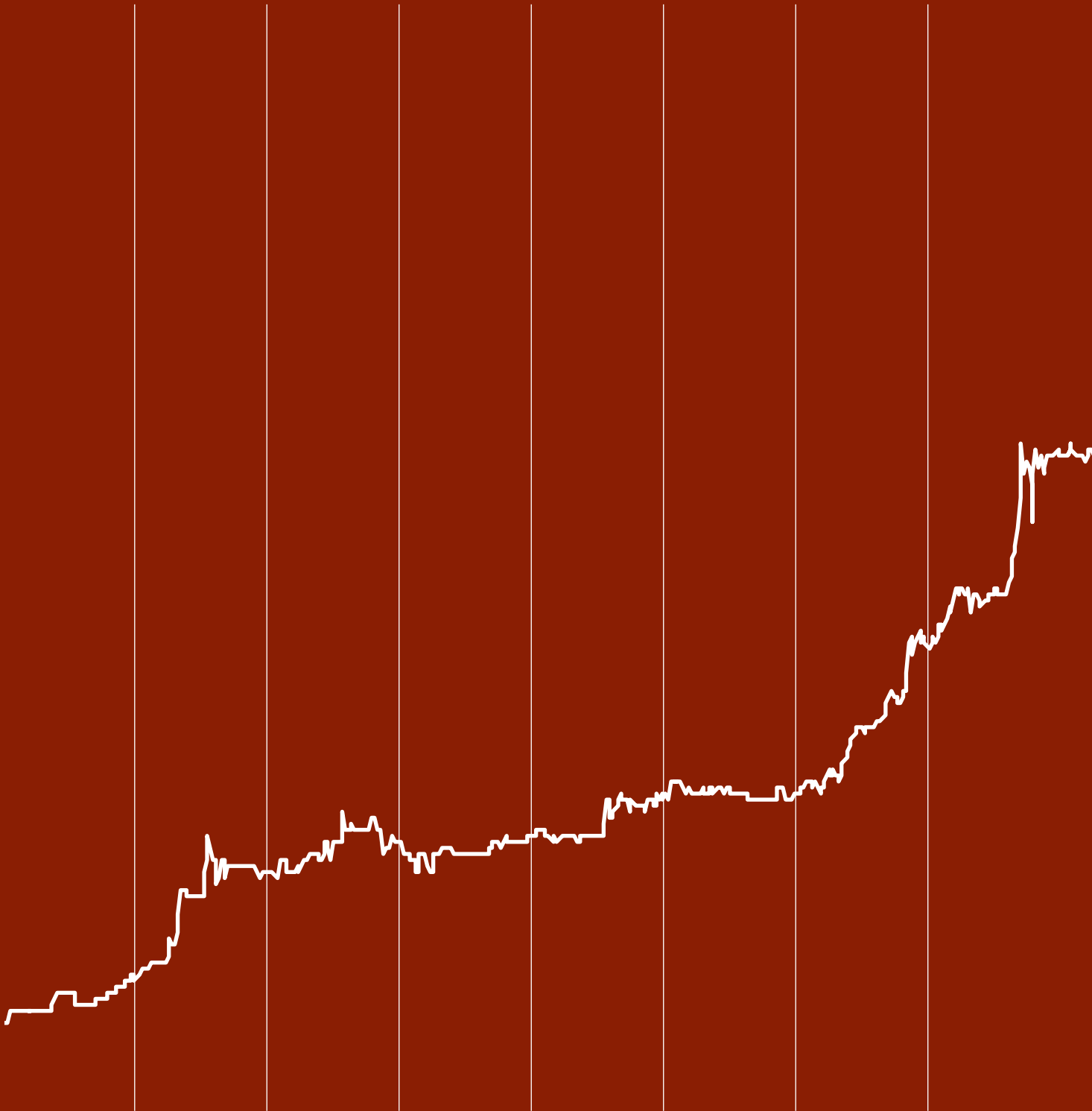
Möödunud aastal seisime hea ka finantsarvestuse ja -aruandluse standardite tõstmise eest. Selles vallas tehtud tööd iseloomustab ilmekalt Arco Vara AS-ile antud Eesti finantsaruandluse lipulaeva tiitel mittebörsiettevõtete kategoorias.

Jätkasime eelarvestamis- ja prognoosisüsteemi täiustamist. Eelarvestamisel oli põhiohk investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavoogude prognoosimise täpsuse tõstmisel. Järgnevatel aastatel on eesmärk integreerida ülegrupiliselt investeerimisprojektide portfelli, põhiprotsessi ja finantseerimist hõlmavad infosüsteemid ning siduda vahetult eelarvestamisega.

Viimase olulisema tegevusena tõhustasime möödunud aastal sisekontrollisüsteemi. See hõlmas mitmete protseduurireeglite kehtestamist, mille tulemusena monitooritakse kriitiliste tegevuste tulemusi pidevalt ja raporteeritakse vastava valdkonna juhile.

Nii võib 2006. aastat grupi finantsjuhtimise seisukohalt hinnata vaid positiivselt – oli suuremahuliste arenduste stabiilne aasta.

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
kodulehekülj: 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	62	17	Biooloogilised varad	107
Finantsnäitajad	73	18	Pikaajalised nõuded	108
Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne	75	19	Sidusettevõtted	108
Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele	75	20	Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse	108
Konsolideeritud kasumiaruanne	76	21	Kinnisvarainvesteeringud	109
Konsolideeritud bilanss	77	22	Materiaalne põhivara	110
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	78	23	Immateriaalne põhivara	112
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	79	24	Laenukohustused	114
		25	Kapitalirendikohustused	115
		26	Lühiajalised võlad	116
		27	Ettemaksud	117
		28	Lühi- ja pikaajalised eraldised	117
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele	80	29	Pikaajalised võlad	118
1 Üldine informatsioon	80	30	Panditud varad	118
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldalused	80	31	Aktiivkapital	119
3 Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviivis	81	32	Tingimuslikud kohustused	119
4 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest	82	33	Sihtfinantseerimine	120
5 Segmentiaruandlus - ärisegment	93	34	Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	121
6 Segmentiaruandlus – geograafiline segment	95	Lisad rahavoogude aruandele	126	
7 Muutused Arco Vara Kontserni struktuuris	96	35	Rahavood äritegevusest	126
7.1 Konsolideerimise ulatus	96	36	Rahavood investeerimistegevusest	126
7.2 Kontserni osaluste muutused tütarettevõtetes	98	37	Raha ja raha ekvivalendid	126
7.3 Kontserni osaluste muutused ühisettevõtetes	100	Muu informatsioon	127	
7.4 Äriühendused	101	38	Tehingud seotud osapooltega	127
Lisad kasumiaruandele	103	39	Bilansipäevajärgsed sündmused	128
8 Müüdnud toodangu kulu	103	40	Arco Vara Kontserni struktuur	130
9 Muud äritegevusega seotud tulud ja kulud	103	41	Emaettevõtte konsolideerimata aruanded, nagu need on nõutud Eesti Raamatupidamise Seaduses	132
10 Finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud	104	Audiitori järeldusotsus	136	
11 Tulumaksukulu	105	Kasumi jaotamise ettepanek	138	
12 Kasutusrent	105	Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad		
13 Puhaskasum aktsia kohta	105	2006. aasta majandusaasta aruandele	139	
Lisad bilansile	106			
14 Lühiajalised nõuded	106			
15 Ettemakstud kulud	106			
16 Varud	107			

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

Arco Vara lühidalt

Missioon, visioon ja ühtsed väärtused

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

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

Arco Vara põhiväärtused:

Partnerlus - meie klient on meie partner

Usaldusväärsus - oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad

Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi

Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust

Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

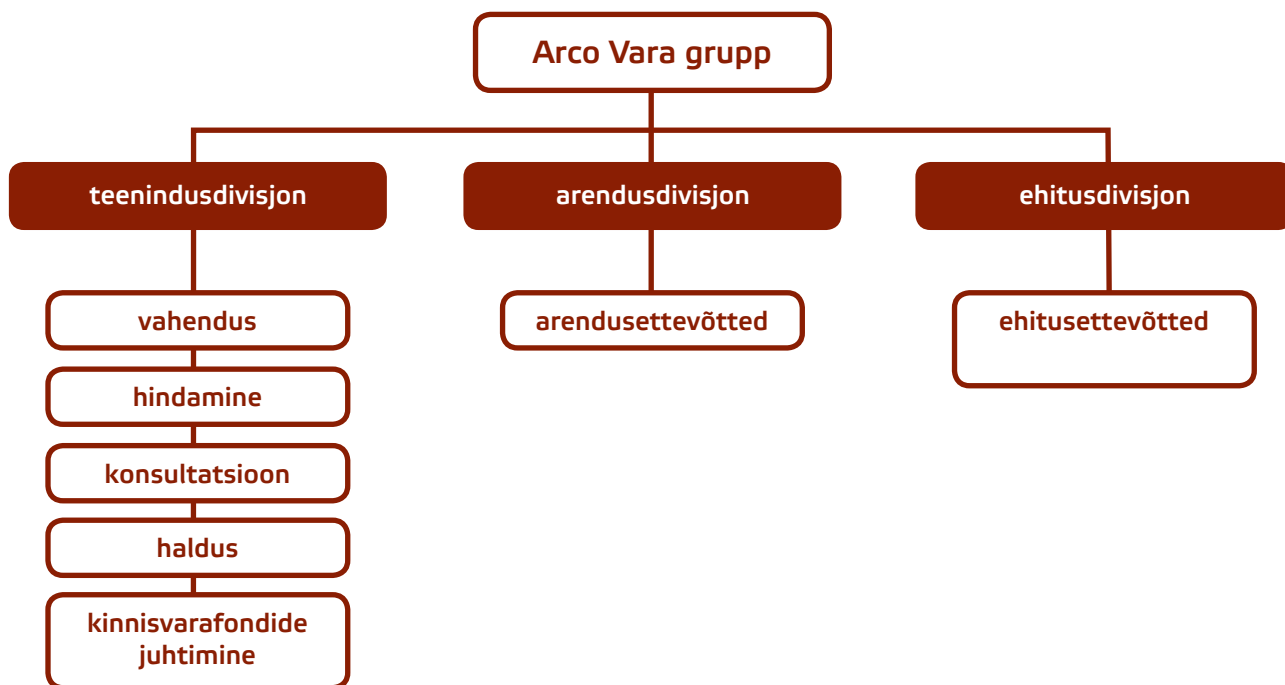
Strateegia ja tegutsemispõhimõtted

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

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

Teenindusdivisjoni põhitegevuseks on kinnisvara vahendamine ja hindamisteenused, 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 (büroohoonete ja kaubanduspindade) väljaarendamine. Seejuures on põhiohk elukeskkondade projektidel, mis moodustavad ligikaudu 70 protsenti kõigist projektidest. Elukeskkondade arendamisel müüakse valminud objektid lõppostjatele, 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, millelt teenitakse renditulu (nn rahavooge genereerivad projektid).



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

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

Uutele turgudele sisenemine seisneb järgmise kolme etapi läbimises:

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

Asukohariikide ülevaade

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

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

Arco Vara asukohariikide üldnäitajad 2006

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

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

Kontserni majandustulemuste kokkuvõte

Arco Vara konsolideeritud müügitulu moodustas 2006. aastal **483 586** tuhat krooni (2005: 475 938 tuhat krooni). Muid äritulusid saadi üle kolme korra enam ehk **422 928** tuhat krooni (2005: 135 286 tuhat krooni). Paranesid nii 2006. aasta brutokasum **134 519** tuhat krooni (2005: 117 522 tuhat krooni), ärikasum **260 351** tuhat krooni (2005: 153 532 tuhat krooni) kui ka puhaskasum **217 349** tuhat krooni

(2005: 116 443 tuhat krooni). Tulumaksukulu ning vähemosaluse mahaarvamise järgselt kujunes 2006. aasta Emaettevõtte omanikele kuuluvaks konsolideeritud puhaskasumiks **207 945** tuhat krooni (2005: 101 231 tuhat krooni), mis tähendas käiberentaablust üle **42%** (2005: üle 20%) ning keskmiste koguvarade tootlust üle **11%** (2005: üle 8%).

Äriliinide panused Kontserni finantsnäitajate kujunemisesse (tuhandetes kroonides):

	Teenindus	Arendus	Ehitus	Elimineerimised	Jagamatud kulud ja varad	Kokku
2006						
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						
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	1 214 569	80 540	-67 437	202 307	1 461 902

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

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

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

Kontserni põhitegevuse tulemused geograafiliselt (tuhandetes kroonides):

	Eesti	Läti	Leedu	Ukraina	Bulgaaria	Rootsi	Elimi- neerimised	Jagamatud varad	Kokku
2006									
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									
Müügitulu kokku	451 904	13 069	2 737	934	0	8 768	-1 474	0	475 938
Varad kokku	1 234 114	51 378	360	529	0	0	-26 786	202 307	1 461 902

Tegevusvaldkonnad

Arco Vara kontserni juhtimine

Arco Vara Kontserni juhatus koostas 2006. aastal Arco Vara Kontserni arengustrateegia aastateks 2007 – 2009. Kokku lepiti plaanitavad käibe ja kasumi numbrite dünaamika kolme divisjoni tasandil ning finantseesmärkide saavutamist toetavad tegevusprioriteedid. Kontserni paremaks juhtimiseks otsustas Arco Vara juhatus Eestis kasutusele võtta maailmas tunnustatud Balance Scorecard'i ehk tasakaalustatud juhtimismõdikute 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*'i mehitamine ning igakülgse juhtimisteenuse pakkumine Arco Vara Kontserni äriiliinidele. Arco Vara AS pakub Kontserni siseselt järgmiseid teenuseid – raamatupidamine ning juhtimisarvestus, turunduse ja meediasuhtluse juhtimine, juriidiline nõustamine, personaliküsimuste lahendamine, IT arendused, administratsiooni juhtimine ja sekretäride koolitus.

Arendusdivisjon

Arendusdivisjoni märkimisväärsamad saavutused 2006. aastal:

- algatati detailplaneering endisel Tivoli alal asuva elamurajooni väljaehituseks Tallinnas, Narva mnt. 67;
- lõpetati edukalt Merivälja elamurajooni I etapi väikeelamuehituse projekt;
- alustati Tallinnas, Maarjamäel ridaelamute II etapi ehitust ning realisatsiooni;
- algatati Merivälja II etapi maadevahetuse protsess;
- kehtestati Ahtri 3 detailplaneering ning moodustati ühissetevõtte Rotermaani 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 märkimisväärsemad 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	Õiglane väärtus seisuga 31.12.2006 (tuhandetes kroonides)
TOP (rent)	Eesti	Tallinn	Äripinnad	116 400
Melon	Eesti	Tallinn	Äri- ja kaubanduspinnad	75 000
Kerberon	Eesti	Tallinn	Äripinnad ja tööstus	72 400
Pärnu turg	Eesti	Pärnu	Kaubanduspinnad	30 012
Tallinna tn 77/79	Eesti	Kuressaare	Äri- ja kaubanduspinnad	29 900
Rüütli	Eesti	Tallinn	Äri- ja kaubanduspinnad	18 497
Mustamäe tee 5c	Eesti	Tallinn	Äripinnad	15 000
Enerpoint	Eesti	Kuressaare	Tööstus	12 740
Raekoja	Eesti	Kuressaare	Äri- ja kaubanduspinnad	10 700
Kotzebue	Eesti	Tallinn	Äri- ja kaubanduspinnad	1 616

Arendusdivisjonis töötab 2006. aasta lõpu seisuga 40 inimest.

Ehitusdivisjon

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, keskkonnanehituse kui ka ehitusjärelvalvega.

2006. aastal otsustati Arco Ehitus OÜ (endine ärinimi

Deena Ehituse OÜ) ning Veemaailm Inc OÜ ühendada üheks ettevõtteks Arco Ehitus OÜ.

Tallinna Linnaehituse AS lõpetas ehitustegevuse ja keskendus omaniku järelvalveteenuse osutamisele.

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

Ehitusdivisjoni mastaapsemad projektid 2006. aastal

Projekt	Riik	Asukoht	Tüüp	Koguinvesteering (tuhandetes kroonides)	Ehitus- periood
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

Teenindusdivisjon

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

Teenindusdivisjoni arengus oli 2006. aasta murranguline. Ühes küljest oli eesmärgiks kiire laienemine, liikudes vahendustegevusega Bulgaariasse ja Rumeeniasse. Teisest küljest oli oluline ettevõtete kiire kasvu faasis tagada laienemise kvaliteet nii riikide siseselt kui divisjoni üleselt. 2006. aasta eesmärgiks oli kasvada

kõikides senistes tegevusriikides käibe osas kaks korda, suurendades töötajate arvu ning laiendades kontorivõrku. Töötajate värbamisel peame oluliseks rõhutada Arco Vara põhiväärtusi: partnerlus, hoolivus, professionaalsus, vastutustunne ja ausus.

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

Olulisemad vahendatavad projektid 2006. aastal

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

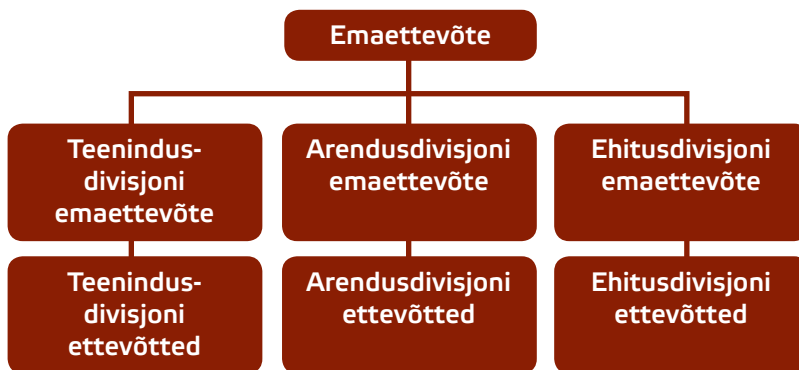
Olulised sisemised arengueesmärgid olid ühtsete põhimõtete ja süsteemide (sh Navision, AVIS, MIS) juurutamine divisjoni üleselt:

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

Äriprotsessid ja tugiteenused

Kontserni üldjuhtimine ja restruktureerimine

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



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

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

Kontserni kliendisuhted, turundus ja kommunikatsioon

2007. aasta alguses EMOR poolt läbiviidud Kinnisvarafirmade tuntuse uuringus pälvis Arco Vara kõige tuntuma ettevõtte tiitli, seega võib 2006. aastal teostatud turundustegevusi lugeda igati kordaläinuks. Arco Vara grupis tervikuna oli 2006. aasta turundustegevuse peamiseks 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:

	Eesti	Läti	Leedu	Ukraina	Bulgaaria	Rumeenia	KOKKU
2006							
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
2005							
Teenindus	93	71	13	16	0	0	193
Arendus	14	6	1	1	0	0	22
Ehitus	47	0	0	0	0	0	47
Üldjuhtimine	22	0	0	0	0	0	22
KOKKU	176	77	14	17	0	0	284

Finantseerimine

Toimunud võlakirjaemissioone iseloomustavad alljärgnevad näitajad (tuhandetes kroonides):

	Avamiskuupäev	Tähtaeg	Summa nimiväärtuses	Intress (%)	Refinantseerimiseks	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 investeringute 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 väärtpapereid pikaajalistele;
- esmakordselt emiteeriti 5-aastase tähtajaga kouponvõlakirju.

2007. aasta arengud

2007. aasta eesmärgiks **arendusdivisjonis** on suurendada müügi käivet ning kujundada investeerimisprojektide portfelli, et tagada järgnevatel aastatel stabiilne kasv.

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

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

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

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

Finantsnäitajad

tuhandetes kroonides (välja arvatud aktsia näitajad ja suhtarvud)

	2006	2005	2004
Aasta kohta			
Müügitulu	483 586	475 938	349 941
Brutokasum	134 519	117 522	109 240
Ärikasum	260 351	153 532	129 593
Kasum enne tulumaksu	226 912	120 559	108 737
Aruandeaasta puhaskasum	217 349	116 443	106 635
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum	207 945	101 231	100 055
<hr/>			
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
<hr/>			
Aastalõpu seis			
VARAD KOKKU	2 257 371	1 461 902	1 008 531
Käibevara	603 230	402 843	226 402
Põhivara	1 654 141	1 059 059	782 129
KOHUSTUSED KOKKU	1 515 490	881 157	655 414
Lühiajalised kohustused	1 014 223	476 598	294 551
Pikaajalised kohustused	501 267	404 559	360 863
OMAKAPITAL KOKKU	741 881	580 745	353 117
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	724 917	529 318	281 283
Vähemusosalus	16 964	51 427	71 834
<hr/>			
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,6	0,8	0,8
Omakapital varadest (vähemusosalust sisaldav omakapital / varad kokku)	0,3	0,4	0,4
Omakapital laenukohustustest (vähemusosalust sisaldav omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused))	0,6	0,8	0,6
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital varadest (vähemusosaluseta omakapital / varad kokku)	0,3	0,4	0,3
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital laenukohustustest (vähemusosaluseta omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused))	0,6	0,7	0,5

Finantsnäitajad

(jätk)


	2006	2005	2004
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 keskmine vähemusosalust sisaldav omakapital)	0,3	0,3	0,4
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus (ROE 2) (emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / aasta keskmine vähemusosaluseta omakapital)	0,3	0,3	0,4
Kulu-tulu suhe (ärikulud firmaväärtuse mõjuta / äritulud firmaväärtuse mõjuta)	0,7	0,7	0,7
Kulude ja keskmiste varade suhe (ärikulud firmaväärtuse mõjuta / aasta keskmised koguvarad firmaväärtuseta)	0,4	0,4	0,3
<hr/>			
Aksia näitajad			
Aktsiate arv, aasta lõpu seisuga	30 453 037	30 453 037	8 400
Aksia nimiväärtus	10	10	500
Aksia substantivväärtus (aktsiate arv / vähemusosaluseta omakapital aasta lõpus)	0,04	0,06	0,00003
Tulu aktsia kohta (EPS) (emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / aasta keskmine aktsiate arv)	6,83	3,68	3,67
Väljamakstud dividendid / puhaskasum	0,064	0,089	0
Väljamakstud dividende aktsia kohta	0,44	0,33	0

Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne


Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 75 kuni 135 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:


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




Viljar Arakas
Juhatuse esimees



Sulev Luiga
Juhatuse liige



Veiko Pedosk
Juhatuse liige



Ivar Siimar
Juhatuse liige



Ahto Altjõe
Juhatuse liige

31.03.2007

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes kroonides

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

Konsolideeritud bilanss

tuhandetes kroonides

Lisad **31.12.2006** 31.12.2005

VARAD

Käibevara

Raha ja raha ekvivalendid	37	58 345	143 985
Lühiajalised nõuded	14	102 498	96 370
Ettemakstud kulud	15	4 429	2 594
Varud	16	431 817	153 874
Bioloogilised varad	17	6 141	6 020
Käibevara kokku		603 230	402 843

Põhivara

Pikaajalised nõuded	18	10 673	16 967
Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse	20	65 769	3 003
Kinnisvarainvesteeringud	21	1 479 281	851 104
Materiaalne põhivara	22	81 713	174 401
Immateriaalne põhivara	23	16 705	13 584
Põhivara kokku		1 654 141	1 059 059

VARAD KOKKU

2 257 371 1 461 902

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Lühiajalised kohustused

Lühiajalised laenukohustused	24	699 568	316 853
Lühiajalised võlad	26	249 275	117 742
Ettemaksed	27	63 427	41 361
Eraldised	28	1 953	642
Lühiajalised kohustused kokku		1 014 223	476 598

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenukohustused	24	457 258	392 346
Pikaajalised võlad	29	41 561	11 113
Edasilükkunud tulumaksukohustus	11	1 353	0
Pikaajalised eraldised	28	1 095	1 100
Pikaajalised kohustused kokku		501 267	404 559
Kohustused kokku		1 515 490	881 157

Omakapital

Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital

Aktsiakapital	31	304 530	304 530
Ülekurss	31	123 083	123 083
Kohustuslik reservkapital		5 486	420
Muud reservid		-184	474
Jaotamata kasum	32	292 002	100 811
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		724 917	529 318
Vähemusosalus		16 964	51 427
Omakapital kokku		741 881	580 745

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

2 257 371 1 461 902

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes kroonides

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

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

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes kroonides

	Aksia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reserv- kapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	Oma- kapital kokku
Saldo 31.12.2004	4 200	8 841	420	5 702	262 120	281 283	71 834	353 117
Fondiemissioon	268 355	-8 841	0	-5 186	-254 328	0	0	0
Emiteeritud 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 kursivahe 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 kursivahe muutus	0	0	0	-658	0	-658	0	-658
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	0	0	5 062	0	-5 062	0	0	0
Kohustusliku reservkapitali muutus								
ühinemisest tütarettevõttega	0	0	4	0	0	4	0	4
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 lisa 31.

¹ Aruandeperioodil kuulutati dividende ühe aktsia kohta välja alljärgnevalt:

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

Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

1. Üldine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütar- ja ühissettevõtete 31.12.2006 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 31.03.2007. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

Arco Vara AS (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing, mille töötajate arv ühes tütar- ja ühissettevõtetega ulatus 2006. aastal 480 inimeseni (2005: 280 inimeseni). Kontserni peamised tegevusvaldkonnad on kirjeldatud lisas 4 „Aruandlus segmentide lõikes” ning tütar- ja ühissettevõtete 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 ühissettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ja kinnitamiseks esitatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning äriseadustikus sätestatud nõuete kohaselt ja kohustuste täitmiseks.

Arco Vara AS-i aastaaruande arvestus – ja esitusvaluutaks on Eesti kroon (EEK). Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes kroonides, kui ei ole öeldud teisiti. Konsolideeritud finantsaruannete koostamisel

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

KONSOLIDEERIMISE ALUSED

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

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

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

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

Kontserni osalust ühissetvõtetes kajastatakse proportsionaalse konsolideerimise meetodil, mille puhul Kontserni osa kõigist ühissettevõtete varadest, kohustustest, tuludest ja kuludest liidetakse konsolideeritud raamatupidamise aruande sarnastele kirjetele.

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

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

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

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

Tütar- ja ühisettevõtete müügil kajastatakse vahe tütar- ja ühisettevõtte müügihinna ning Kontserni osa tütar- või ühisettevõtte varade, kohustuste ning firmaväärtuse vahel koheselt kasumiaruandes kasumi või kahjumina ridadel „Finants- ja investeerimistegevuse tulud“ või „Finants- ja investeerimistegevuse kulud“. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb Kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas 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 järgmiseid uusi või muudetud standardeid, millel ei olnud mõju 2006. aasta finantstulemustele:

- IAS 1 Finantsaruannete esitamine (muudetud);
- IAS 19 Hüvitised töövõtjatele (muudetud);
- IAS 21 Valuutakursi muutuste mõjud (muudetud);
- IAS 39 Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine (muudetud);
- IFRS 4 Kindlustuslepingud (muudetud);
- IFRS 6 Maavarade uuring ja hindamine¹
- IFRIC 4 Kindlaksmääramine, kas kokkulepe sisaldab renti;
- IFRIC 5 Õigus osalusele kahjutustamise, taastamise ja keskkonna parandamise fondides¹;
- IFRIC 6 Konkreetset turul osalemisest tekkivad kohustused – elektri ja elektroonikaseadmete jäätmed¹;

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

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

¹ Uuendustel puudub otsene seos Kontserni tegevusaladega;

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

4. Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipiidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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

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

KINNISVARA KLASSIFITSEERIMINE

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varuks, kinni svaraainvesteeringuks 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 kinnisvarainvestee ringuks objekte, mida hoitakse pikema aja jooksul ja millel on mitu võimalikku kasutuseesmärki.

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

una 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 lisaarendustoid, 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: TÛTARETTEVÕTE VÕI MUU FINANTSVARA

Kontserni ühissettevõttele kuulub rohkem kui 50% ühissettevõtte poolt valitsetava fondi Explorer Property Fund –

Baltic States AB lihtaktsiatest. Fondi juhtimis- ja valitsemispõhimõtted on fondi aktsionäride lepingus ja valitsemislepingus fikseeritud viisil, mis juhtkonna hinnangul välistab fondi finants- ja tegevuspõhimõtete kontrollimise Kontserni poolt. Nimetatud põhjustel loetakse Explorer Property Fund – Baltic States AB'd Eriotstarbeliseks

Ettevõtteks (*Special Purpose Entity*'ks) ning kajastatakse investeeringut fondi aktsiatesse muu finantsvarana õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Hindamise ebakindlus

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

FIRMAVÄÄRTUS – VÄÄRTUSE LANGUSE TEST

Kontsern hindab vähemalt kord aastas tütar- ja ühissettevõtete omandamisest tekkinud firmaväärtuse bilansilise maksumuse võimalikku vähenemist alla kaetava väärtuse. Hindamine toimub firmaväärtust omavate raha genereerivate üksuste õiglase väärtuse (miinus müügikulutused) või kasutusväärtuse kaudu. Kasutusväärtuse leidmiseks peab juhtkond prognoosima

¹ The amendments are not relevant to the Group's operating activities.

² The standard or interpretation has not yet been endorsed by the EU.

raha genereerivate üksuste tulevase netorahavoogusid ning valima sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdisväärtuse määramiseks. Firmaväärtuse bilansiline maksumus oli 31.12.2006 seisuga 15 558 tuhat krooni (2005: 13 071 tuhat krooni). Täiendav informatsioon firmaväärtuse väärtuse languse testi põhimõtetest ning tulemustest on kirjeldatud lisades 4 ja 23.

KINNISVARAINVESTEERINGUD: ÕIGLASE VÄÄRTUSE MÄÄRAMINE

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kontserni juhtkond otsustas 2006. aastal kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel tugineda eelkõige kontserniväliste atesteeritud hindajate ekspertarvamusele. Objektide osas, mille õiglase väärtuse leidmisel kasutatakse kontsernisestest hindajate ja analüütikute seisukohti, tuginetakse eelkõige diskonteeritud rahavoogude analüüsile. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulused (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskonteeritud rahavoogude meetodil kontsernisestest määratud õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oli 31.12.2006 seisuga 41 007 tuhat krooni (2005. a 249 984 tuhat krooni). Kontserniväliste hindajate poolt diskonteeritud rahavoogude meetodil määratud õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oli 31.12.2006 seisuga 341 255 tuhat krooni. Üksikasjalikum informatsioon kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramise kohta on esitatud lisas 21.

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

- Keskmiselt 1%-line diskontomäär tõus põhjustab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse languse summas 40 259 tuhat krooni;
- Keskmiselt 1%-line diskontomäär 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 kinnisasja või selle osa juhul, kui kinnitatud detailplaneering näeb ette kinnisasja või selle osa kasutamise avalikul otstarbel. Seadus kohustab kohalikku omavalitsust omandama kinnisasja või selle osa kohe ja õiglase tasu eest, kuid ei anna konkreetseid aluseid kompenseeritava summa suuruse ja maksmise aja määramiseks. Nõude kajastamisel bilansis võetakse aluseks hinnang kohalike omavalitsustega seotud summade laekumise tõenäosusele. Nõude bilansiline väärtus 31.12.2005 seisuga oli 6 408 tuhat krooni. 2006. aasta lõpu seisuga hinnati nõue 100% osas ebatõenäoliselt laekuvaks. Nõude summa ja laekumise aja kohta antud hinnangute üksikasju kirjeldatakse lisas 18.

Aruandlus segmentide lõikes

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

Kontserni äritegevuse segmentid on:

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

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

Segmendi kulu on segmendi põhitegevusest tulenev otseselt segmendile omistatav kulu ja osa Kontserni kuludest, mida saab põhjendatud alustel segmendile jaotada. Need on kulud, mis on seotud Kontsernivälistelt klientidelt ja teistelt segmentidelt saadud tuludega. Segmendi kulude hulka ei kuulu Finants- ja investeerimistegevuse kulud, Kontserni üldhalduskulud ning muud Kontserni kui tervikuga

seotud kulud. Segmendile on jaotatud Kontserni tasandil tekkinud kulutusi vaid juhul, kui need on seotud segmendi põhitegevusega ja neid saab põhjendatult omistada konkreetsele segmendile. Ühte segmenti kuuluvate ettevõtete vahelistest tehingutest tulenevad kulud on elimineeritud.

Segmendi ärikasum on segmendi tulude ja segmendi kulude vahe.

Realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad Kontsernis ühe segmendi tehingutest teise segmendiga, ei jagata ühelegi segmendile, vaid näidatakse segmentidevaheliste elimineerimistena. Need realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad tehingutest 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 soetusmaksumuses kajastatud varade ümberklassifitseerimisel õiglasel väärtuses kajastatavateks varadeks esitatakse varade ümberklassifitseerimise perioodil õiglase väärtuse muutusena.

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

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

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

Kontserni teiseseks segmenteerimise aluseks on geograafiline jaotus. 31.12.2006 seisuga eristatakse geograafiliselt Eesti, Läti, Leedu, Ukraina ja Bulgaaria segmente. Rumeenia ettevõtteid eristatakse iseseisva segmendina alates 2007. aastast.

VÄLISVALUUTAS FIKSEERITUD TEHINGUD

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

Kui tütar- ja ühissettevõtete arvestusvaluuta on erinev Emaettevõtte arvestusvaluutast (näiteks Lätis tegutsevate ettevõtete puhul Läti latti, Leedus registreeritud tütaretevõttel Leedu latti ning Ukraina ettevõtetel USA dollar), siis on tütar- ja ühissettevõtete välisvaluutas koostatud aruannete konsolideerimiseks ümberarvestamisel kasutatud järgmiseid kurse:

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

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

Tulu kajastamine

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

TULU KINNISVARA MÜÜGIST

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

TULU PIKAAJALISE LEPINGUGA FIKSEERITUD TEENUSTE MÜÜGIST

Pikaajaliste teenuselepingute (sealhulgas ehituslepingute) tulud ja kulud kajastatakse valmidusastme meetodil. Osutatava teenuse valmidusaste leitakse teenuse osutamisega seotud tegelike ja eelarveliste kogukulude suhtena bilansipäeval. Kui teenuse osutaja on bilansipäevaks väljastanud tellijale arveid summas, mis erineb valmidusastme meetodil arvestatud tulust, kajastatakse see vahe bilansis kohustuse või nõudena. Kui teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadavat tulu, kajastatakse oodatav kahjum kohe ja täies ulatuses kasumiaruandes.

TULU MUUDE TEENUSTE MÜÜGIST

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

TULU MUUDE KAUPADE MÜÜGIST

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

FINANTSTULUD

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

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu

tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Finantsvarad

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

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

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

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

ÕIGLASES VÄÄRTUSES KAJASTATAV FINANTSVARA

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

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

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

NÕUDED TEISTE OSAPOOLE VASTU JA LUNASTUSTÄHTAJANI HOITAVAD FINANTSINVESTEERINGUD

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

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

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

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

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

SOETUSMAKSUMUSES KAJASTATAV FINANTSVARA

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

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

Tuletisinstrumentid

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

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

Varud

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad need otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, milleta varud

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

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

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

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

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

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

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga ümberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisva rainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Bioloogilised varad

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

Taimetoodangu koguse määramisel mõõdetakse iga 100 m² kohta 15 katseala suurusega 77 cm × 77 cm (kaks korda kaks istutuskasti) ehk 0,593 m². Katsealadel loetakse kokku kõik elavad taimed ning arvutatakse katsealade keskmine. Saadud tulemuste

põhjal arvutatakse 1 m² kasvavate taimede hulk, mida kogutoodangu leidmiseks korrutatakse kõigi istutuskastide pindalaga.

Bioloogiline vara jagatakse tarbitavaks ja tootvaks varaks. Kõik bilansis kajastatavad bioloogilised varad on tarbitavad varad, mis on vastavalt valmidusastmele rühmitatud küpseteks ja ebaküpseteks varadeks (vt. Lisa 17). Õiglase väärtuse määramiseks jaotatakse varad rühmadesse nende omaduste järgi (vanus, liik ning küpsusaste). Iga rühmale määratakse eeldatav müügiaeg, hooaja turuhindadest tuletatud müügitulud ning hinnangulised müügikulutused. Õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoogude meetodil.

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

Materiaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis lülitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse materiaalse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni.

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

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

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on

täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et Kontsern saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärsetl mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

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

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

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

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

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

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

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

Firmaväärtus

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

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

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

Muu immateriaalne põhivara

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

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

ja vara tulevase majandusliku kasu ajalise struktuuri muutused võetakse arvele amortisatsiooniperioodi ja -meetodi edasiulatuvate parandustena.

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

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

Vara väärtuse langus

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

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

Finantskohustused

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

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 õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on erandina kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

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

Sihtfinantseerimine

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

Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või potentsiaalsete kohustustena.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

Rendiarvestus

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

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulumaks

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

EMAETTEVÕTE JA EESTIS REGISTREERITUD TÜTAR- JA ÜHISETTEVÕTTED

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Kuni 31.12.2006 välja makstud (neto)dividendide maksumäär on 23/77 ning alates 01.01.2007 on maksumääraks 22/78. Tulumaksuseadus näeb ette rakendatava tulumaksumäära edasise vähenemise 1% võrra aastas, kuni on saavutatud 20/80 tase, mis hakkab kehtima pärast 01.01.2009 välja makstud dividendide kohta. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumist makstakse välja dividende. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud lisas 32.

LÄTI, LEEDU, UKRAINA, BULGAARIA JA RUMEENIA TÜTAR- JA ÜHISETTEVÕTTED

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

Rumeenias 16% maksustatavast tulust. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

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

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

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

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

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

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

5. Segmendiaruandlus - ärisegment

tuhandetes kroonides

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

5. Segmendiaruandlus - ärisegment

tuhandetes kroonides (jätkub)

	Teenindus	Arendus	Ehitus	Elimineerimised	Kokku
Seisuga 31.12.2006 või 2006. aasta kohta					
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					
Kontserni jagamatud ärikulud	13 230	147 697	3 366	4 820	169 113
Ärikasum kokku					-15 581
					153 532
Finants- ja investeerimistegevuse tulud					13 065
Finants- ja investeerimistegevuse kulud					-46 038
Tulumaks					-4 116
Aruandeaasta puhaskasum					
					116 443
Segmendi varad	31 923	1 214 569	80 540	-67 437	1 259 595
Kontserni jagamatud varad					202 307
Varad kokku					1 461 902
Segmendi kohustused	14 652	397 985	58 451	-336 263	134 825
Kontserni jagamatud kohustused					746 332
Kohustused kokku					881 157
Segmendi investeeringud põhivarasse	498	231 914	14 279	0	246 691
Kontserni jagamatud soetused					88
Investeeringud põhivarasse kokku					246 779
Segmendi ärikasumis sisalduv amortisatsioonikulu (lisa 9, 22, 23)	-828	-341	-1 064	0	-2 233
Segmendi ärikasumis sisalduv firmaväärtuse allhindluskulu (lisa 9, 23)	0	-7 109	0	0	-7 109
Kontserni jagamatu amortisatsioonikulu (lisa 9, 22,23)					-429
Amortisatsioonikulu kokku					-9 771
Mitterahalised tulud ja kulud (v.a amortisatsioonikulud)					
Kasum või kahjum kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutusest	2 909	100 009	2040	-731	104 227
Nõuete ja kohustuste allhindlused	-173	-1 613	0	0	-1 786
Mitterahalised tulud ja kulud kokku					102 441

6. Segmendiaruandlus – geograafiline segment tuhandetes kroonides

Müügitulu vastavalt			Varad vastavalt		
kliendi asukohamaale	2006	2005	geograafilisele paiknemisele	31.12.2006	31.12.2005
Eesti	439 653	451 904	Eesti	1 985 251	1 234 114
Läti	33 697	13 069	Läti	171 048	51 378
Leedu	5 977	2 737	Leedu	862	360
Rootsi	0	8 768	Ukraina	7 500	529
Ukraina	5 313	934	Bulgaaria	415	0
Bulgaaria	266	0	Segmentidevahelised		
Segmentidevahelised			elimineerimised	-1 671	-26 786
elimineerimised	-1 320	-1 474	Kontserni jagamatud varad	93 966	202 307
Kokku	483 586	475 938	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	0	27 856
Materiaalne põhivara	320 541	1 395	287	237	415	322 875
Immateriaalne põhivara	1 082	17	24	72	78	1 273
Soetatud põhivarad kokku	349 479	1 412	311	309	493	352 004

Soetatud põhivarad 2005.a. põhivara liikide kaupa

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

7. Muutused Arco Vara Kontserni struktuuris

7.1 Konsolideerimise ulatus

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

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

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

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

	2006	2005
Äritulud	279 718	93 336
Ärikulud	-52 390	-19 551
Finantstulud ja finantskulud	-1 425	-10 377
Käibevara	98 992	28 806
Põhivara	599 910	296 653
Lühiajalised kohustused	85 780	22 485
Pikaajalised kohustused	172 217	61 475

Arco Vara konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted:

Teeninduse segmendi ettevõtted

Kontserni tütarettevõtted 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	müüdnud	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	Asukoha- maa	Kontserni ühisettevõtted arenduse segmendis	Kontserni osalus 31.12.06	Kontserni osalus 31.12.05	Asukoha- maa
Arco Capital TOV ¹	75%	75%	Ukraina	Arco & Koger			
Arco Development SIA	80%	80%	Läti	Investeeringute AS ¹	50%	0%	Eesti
Arco HCE OÜ	100%	100%	Eesti	Arco Vara Arenduse OÜ	50%	50%	Eesti
Arco Invest UAB ¹	80%	0%	Leedu	Arco Vara Saare Kinnistud OÜ	50%	50%	Eesti
Arco Investeeringute AS	100%	84%	Eesti	Arco Ärikeskuse OÜ ²	50%	50%	Eesti
Arco Maadehaldus OÜ	100%	100%	Eesti	Barrow Investments OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Arco Management SIA ¹	likvideeritud	100%	Läti	Castleberry OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Arco Vara Kinnistute AS	100%	100%	Eesti	Chalwell OÜ ¹	50%	50%	Eesti
Arco Vara Puukool OÜ	75%	75%	Eesti	Cromer Trade OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Arco Vara Riia Valdused OÜ	75%	75%	Eesti	Dreilini-Ubroko-1 SIA ^{1,3}	40%	0%	Läti
Arcofond OÜ	100%	84%	Eesti	Floriston Grupp OÜ	50%	50%	Eesti
Bisumuiza Nami SIA ¹	80%	0%	Läti	Hopson Capital OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Kerberon OÜ	83,4%	67%	Eesti	Kastner Grupp OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Kolde AS	89,3%	73%	Eesti	Koduküla OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Metro Kinnisvara OÜ	100%	100%	Eesti	Kramer Kinnisvara OÜ	50%	0%	Eesti
Pärnu Turg OÜ	100%	84%	Eesti	Noland Grupp OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Rasmussen Invest SIA ¹	60%	60%	Läti	Pärnu Elumaja OÜ ^{1,3}	50%	42%	Eesti
Sportings Riga SIA	80%	80%	Läti	Pärnu Ärihoone OÜ ^{1,3}	ühendatud	42%	Eesti
Zeus Haldus OÜ	100%	100%	Eesti	Redman Invest OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Ulmana Gatves Nami SIA ¹	80%	80%	Läti	Snowden OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Waldrop Investments OÜ ¹	100%	0%	Eesti	Steadman OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Vidus Nams SIA ¹ (likvideerimisel)	75%	75%	Läti	Tallinna Olümpiapurjespordi- keskus AS ^{1,3}	50%	42%	Eesti
Wilson Kinnisvara OÜ	100%	100%	Eesti	Varamaad Kinnisvara OÜ ¹	50%	0%	Eesti
Gilmor Grupp OÜ ¹	20%	0%	Eesti				

Kontserni sidusettevõtted arenduse segmendis	Kontserni osalus 31.12.06	Kontserni osalus 31.12.05	Asukoha- maa
Gilmor Grupp OÜ ¹	20%	0%	Eesti

Ehituse segmendi ettevõtted

Kontserni tütarettevõtted ehituse segmendis	Kontserni osalus 31.12.06	Kontserni osalus 31.12.05	Asukohta- maa
Arco Ehitus OÜ (endine ärinimi Deena Ehituse OÜ)	100%	84%	Eesti
Fimaier OÜ	100%	80%	Eesti
Tallinna Linnaehituse AS ¹	80%	80%	Eesti
Veemaailm Inc OÜ ¹	100%	84%	Eesti

¹ Kontsernil on osalus ettevõttes läbi tütar- või ühissetevõtte.

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 ühissetevõttes läbi mitte 100%-liste tütarettevõtete. Tütarettevõtte omab või omab ühissetevõtetest 50%, kuid Kontserni kaudne osalus on või oli madalam.

7.2 Kontserni osaluste muutused tütarettevõtetes

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

Ettevõtte	Segment	Arco Vara AS osalus enne tehingut	Soetatud osalused	Arco Vara AS osalus peale tehingut	Soetus- hind	Positiivne firmaväärtus soetusel (lisa 23)	Negatiivne firmaväärtus soetusel (lisa 23)
Arco Investeeringute AS	Arendus	84.00%	16.0%	100.00%	27,419	0	10,653
Kolde AS	Arendus	73.43%	15.9%	89.30%	4,322	0	0
Kerberon OÜ	Arendus	67.35%	16.0%	83.35%	2,230	0	3,809
Arcofond OÜ	Arendus	84.00%	16.0%	100.00%	2	0	5
Pärnu Turg OÜ	Arendus	84.00%	16.0%	100.00%	1,588	159	0
Deena Ehituse OÜ	Ehitus	84.00%	16.0%	100.00%	4,438	3,609	0
Fimaier OÜ	Ehitus	80.00%	20.0%	100.00%	1,965	0	281
Kokku					41,90	3,768	14,748

Osaluste seotushind kuulub tasumisele hiljemalt 2008. a. märtsis.

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

	Enne tehingut	Omandatud osalus	Võõrandatud osalus	Peale tehingut
Arco Vara Korter AS (ühendatud Arco Investeeringute AS-ga)	80.0%	+4.0%		84.0%
Kolde AS	71.4%	+2.0%		73.4%
Kerberon AS	66.8%	+0.6%		67.4%
Arcofond OÜ	80.0%	+4.0%		84.0%
Arco Vara Ehitus AS (ühendatud Arco Investeeringute AS-ga)	95.0%		-11.0%	84.0%
Pärnu Turg OÜ	100.0%		-16.0%	84.0%
Deena Ehitus OÜ	100.0%		-16.0%	84.0%

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

Tütarettevõtete omandamised (asutamised)

2006. aastal asutas Kontsern järgmised uued tütarettevõtted:

Ettevõtte	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
Total			167

2005. aastal asutas Kontsern järgmised uued tütarettevõtted:

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

Tütarettevõtete ühendamised

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

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

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

Tütarettevõtete võõrandamised

2005. aastal võõrandas Kontsern osalusi järgmistes tütarettevõtetes:

Ettevõtte	Võõrandatud osaluse suurus Kontsernis	Müügi-hind	Kasum või kahjum võõrandamisest
Arco Development SIA	20%	0	-10
Arco Kinnisvaraholduse AS	100%	0	-5 419
Arco Vara Geodeesia OÜ	100%	16	-788
Arco Real Estate SIA	20%	0	-1
Arco Real Estate UAB	20%	0	-18
Arco Varavalitsemise AS	50%	70	1 684
Nurmenuku Kaubanduskeskus OÜ	100%	317	-3 339

Tütarettevõtete võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele 2005. aastal:

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

2005. aastal vähenes Kontserni osalus Arco Balti Kinnisvarafond AS-i eelisaktsiat omanud tütarettevõttes 50%-ni. Mõjuvõimu vähenemine tingis 2005. aastal Arco Balti Kinnisvarafond AS-i ümberklassifitseerimise pikaajaliseks finantsinvesteeringuks, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Hinnangumuutuse mõjul vähenesid 2005. aastal Kontserni varad, kohustused ja omakapital (vähemusosalus) alljärgnevalt:

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.

1.01.2005

7.3 Kontserni osaluste muutused ühissettevõtetes

Ühissettevõtete omandamised (asutamised)

2006. aastal asutas Kontsern järgmised ühissettevõtted:

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

Ühissettevõtete võõrandamised

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

Lehe Elamud OÜ võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele oli alljärgnev: (tuhandetes kroonides):

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

7.4 Äriühendused

Äriühendused 2006. aastal

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

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

Soetatud ettevõtte netovara ja tekkinud firmaväärtus kujunes alljärgnevalt:

tuhandetes kroonides	2006
Soetusmaksumus	25 974
Soetatud netovara 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 päeval ettevõtte varadele ja kohustustele alljärgnevalt:

tuhandetes kroonides	Varamaad Kinnisvara OÜ varad ja kohustused enne soetust	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Varamaad Kinnisvara OÜ 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 maaarendusega tegeleva ühissettevõtte Pennington Kinnisvara OÜ koos talle kuuluva kahe 100%-lise

tütarettevõttega Kramer Kinnisvara OÜ ja Merise Arenduse OÜ-ga.

Ühissettevõtete grupi eest tasuti rahas 40 tuhat krooni. Soetusmaksumus jagunes omandatud ettevõtte varadele ja kohustustele omandamise hetkel alljärgnevalt:

tuhandetes kroonides	Pennington Kinnisvara varad ja kohustused enne soetust	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Pennington Kinnisvara 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 ühendamine ei mõjutanud Kontserni majandustulemust ja finantspositsiooni.

Äriühendused 2005. aastal

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

23.03.2005 soetas Deena Ehituse OÜ 100%-lise osaluse OÜ-s Thornhill. 24. märtsil 2005. a. soetas Thornhill 100%-lise osaluse keskkonnaehitusega tegelevas ettevõttes Veemaailm Inc. OÜ.

Soetatud ettevõtete netovara ja firmaväärtus kujunes alljärgnevalt:

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

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

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

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

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

ning nende õiglast väärtust ei ole seega võimalik usaldusväärselt määrata.

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

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

in thousands of euros	Agnetha OÜ varad ja kohustused enne soetust	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Agnetha OÜ varad ja kohustused peale soetust
Raha	40	0	40
Materiaalne põhivara (lisa 22)	5 000	0	5 000
Kohustused	0	0	0
Soetusmaksumus			5 040

Lisad kasumiaruandele

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

9 Muud äritegevusega seotud tulud ja kulud

tuhandetes kroonides

	2006	2005
Muud äritulud		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 21)	388 950	114 798
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	25 224	12 353
Kasum bioloogiliste varade õiglase väärtuse muutusest (lisa 17)	993	1 908
Kasum materiaalse põhivara müügist	6 375	661
Muud tulud	1 386	5 566
Muud äritulud kokku	422 928	135 286
Turustuskulud		
Reklaamikulud	-10 701	-9 808
Vahendustasud	-5 493	-1 136
Turu-uuringud	-105	-226
Tööjõukulud	-803	-798
Muud turustuskulud	-1 493	-291
Turustuskulud kokku	-18 595	-12 259
Üldhalduskulud		
Tööjõukulud	-46 636	-26 022
Büroo tegevuskulud	-18 067	-8 097
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-36 695	-17 350
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 22, 23) ¹	206	-8 563
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-2 110	-4 624
Muud kulud	-12 411	-9 110
Üldhalduskulud kokku	-115 713	-73 766

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁵ Muud finantskulud 2006. aastal sisaldavad muuhulgas:

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

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

11 Tulumaksukulu tuhandetes kroonides

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

¹ Tulumaksukulu Läti ja Bulgaaria tütarettevõtete kasumilt 2006. aastal sisaldab Läti tütarettevõttes kinnisvarainves teeringuna 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 keskmine lihtaktsiate arv ¹	30 453 037	27 521 932
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum	207 945	101 231
Puhaskasum aktsia kohta (kroonides aktsia kohta)	6,83	3,68

¹ 2005. aastal suurendas Kontsern fondiemissiooni teel aktsiakapitali 268 355 tuhande krooni ulatuses aktsiaseltsi omakapitali arvel täiendavaid sissemakseid tegemata. Fondiemissiooni 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 ühissettevõtete 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

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

² Muud lühiajalised nõuded 31.12.2006 seisuga sisaldavad:

- nõuet kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmise eest summas 2 321 tuhat krooni (2005: 2 321 tuhat krooni);
- nõudeid seotud osapoolte vastu summas 5 193 tuhat krooni (2005: 1 723 tuhat krooni). Seotud osapoolte kohta on toodud lisainformatsiooni lisa 38;
- õiglasel väärtusel kajastatud intressivahetuslepingust tulenevat nõuet summas 1 560 tuhat krooni (2005: 0 krooni). Lisainformatsioon intressivahetuslepingute kohta on toodud lisa 34.
- muid väiksemaid nõudeid summas 870 tuhat krooni (2005: 2 116 tuhat krooni).
- seisuga 31.12.2005 sisaldasid muud lühiajalised nõuded ettemaksu tagasinõuet summas 1 500 tuhat krooni. Nimetatud nõue hinnati 2006. aastal ebatõenäoliselt laekuvaks ning on kajastatud kasumiaruande üldhalduskulude koosseisus real „Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus“ (lisa 9).

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

15 Ettemakstud kulud tuhandetes kroonides

Ettemakstud kulud seisuga 31.12.2006 koosnevad järgmistest tulevaste perioodile kuludest:

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

16 Varud tuhandetes kroonides

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

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

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

17 Bioloogilised varad tuhandetes kroonides

Saldo seisuga 31.12.2004 **5 289**

Soetused	217
Müügid	-610
Kasum / kahjum õiglase väärtuse muutusest	1 352
Ümberklassifitseerimised materiaalseks põhivaraks (lisa 22)	-228

Saldo seisuga 31.12.2005 **6 020**

Soetused	339
Sihtfinantseering (lisa 33)	-232
Müügid	-979
Kasum / kahjum õiglase väärtuse muutusest	993

Saldo seisuga 31.12.2006 **6 141**

Seisuga 31.12.2006 sisalduvad bioloogiliste varade jäägis rühmitatuna valmidusastme järgi:

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

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

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

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

18 Pikaajalised nõuded tuhandetes kroonides

	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded ühisettevõtete vastu (lisa 38)	2 215	850
Pikaajalised laenuõuded 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 laenuõuded seisuga 31.12.2006 sisaldasid nõudeid seotud osapoolte vastu summas 5 197 tuhat krooni (2005: 5 380 tuhat krooni). Nõuete laekumise tähtajad ulatuvad kuni 31.12.2008, ning nõuded on tagamata (2005: sama). Nõuded kannavad intressi 4%-6% aastas (2005: 4% kuni 4,5% aastas). Seotud osapoolte kohta on toodud lisainformatsioon lisa 38.

² Ettemaksed pikaajaliste finantsinvesteeringute eest seisuga 31.12.2006 koosnesid:
- ettemaksust ühisettevõtte asutamiseks Läti Vabariigis summas 2 716 tuhat krooni (2005: sama);
- muudest väiksematest ettemaksudest summas 65 tuhat krooni (2005: null).

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

19 Sidusettevõtted tuhandetes kroonides

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

investeeringustegevuse kulude koosseisus ning ülejäänud osa kajastatakse bilansiväliselt.

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

Kontsernile kuulub ettevõttest 20%-ne osa. Kontsern on seisuga 31.12.2006 Gilmore Grupp OÜ osakapitali sissemakse eest võlgu mitteseotud osapoolle 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 õiglas väärtuses ¹	8 215	2 871
Ettemaksed aktsiate eest ²	57 423	0
Kokku muud pikaajalised väärtpaberid	65 769	3 003

¹ Õiglas väärtuses kajastatud investeeringud kuuluvad varade gruppi „Finantsvarad õiglas väärtuses muutusega läbi kasumiaruande“.

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

21 Kinnisvarainvesteeringud tuhandetes kroonides

Saldo seisuga 31.12.2004	681 564
Soetused, v.a kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	56 593
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	7 815
Müügid	-131 150
Väljaminekud tütaretevõtete võõrandamisest (lisa 7.2)	-140 015
Ümberklassifitseerimised varudest või varudesse	254 852
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast või materiaalseks põhivaraks (lisa 22)	18 570
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	102 875
Saldo seisuga 31.12.2005	851 104

Soetused, v. a. kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	13 274
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	551
Müügid	-26 559
Lisandumised äriühendustest (lisa 7.4)	14 031
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	374 919
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast	251 961
Saldo seisuga 31.12.2006	1 479 281

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

kinnisvarainvesteeringu puhul on lähtutud võlaõiguslikus müügilepingus sätestatud müügihinnast summas 426 839 tuhat krooni.

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel tugineti järgmistele eeldustele:

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

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

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

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

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

Kapitalirendivõlgnevus soetatud kinnisvarainvesteeringute 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	Lõpetamata ehitis ja ettemaksud	Materiaalne põhivara kokku
Soetusmaksumus 31.12.2004	17 112	4 349	7 360	21 259	50 080
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2004	-3 504	-3 184	-6 487	0	-13 175
Jääkväärtus 31.12.2004	13 608	1 165	873	21 259	36 905
Ostud ja parendused	171	650	1 763	157 271	159 855
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	3 616	3 616
Lisandumised äriühendustest (lisa 7.4)	3 616	1 022	635	5 915	11 188
Müügid ja likvideerimine	0	-234	-166	0	-400
Väljaminekud tütarettevõtete võõrandamisest (lisa 7.2)	0	-387	-78	0	-465
Aruandeaasta amortisatsioon (lisa 9)	-679	-566	-1 178	0	-2 423
Ümberklassifitseerimised ¹	240	-186	1 089	-35 018	-33 875
Jääkväärtus 31.12.2005	16 956	1 464	2 938	153 043	174 401
Soetusmaksumus 31.12.2005	24 860	4 911	7 125	153 043	189 939
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2005	-7 904	-3 447	-4 187	0	-15 538
Jääkväärtus 31.12.2005	16 956	1 464	2 938	153 043	174 401
Soetusmaksumus 31.12.2005	24 860	4 911	7 125	153 043	189 939
Ostud ja parendused	5 662	1 580	3 242	296 159	306 643
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	16 232	16 232
Sihtfinantseering (lisa 33)	-723	-242	-315	-104	-1 384
Allahindlused ja likvideerimine (lisa 9)	0	-10	-8	-72 805	-72 823
Müügid	-30	0	-98	-5 470	-5 598
Väljaminekud äriühenduste müügist (lisa 7.3)	0	0	-5	0	-5
Aruandeaasta amortisatsioon (lisa 9)	-833	-531	-1 420	0	-2 784
Ümberklassifitseerimised ¹	297	0	-10	-333 256	-332 969
Jääkväärtus 31.12.2006	21 329	2 261	4 324	53 799	81 713
Soetusmaksumus 31.12.2006	30 052	5 553	8 256	53 799	97 660
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2006	-8 723	-3 292	-3 932	0	-15 947

¹ Ümberklassifitseerimised 2006. ja 2005. aastal:

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksud	Materiaalne põhivara kokku
Edasimüügiks ehitatud rajatiste ümberklassifitseerimine varudeks	0	0	0	-15 533	-15 533
Äriobjektide ümberklassifitseerimine kinnisvara-investeeringuks 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 kinnisvara-investeeringuks 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 protokollis Narvas lõpetamata ehitusena kajastatud asuva kinnisvaraobjekti müügiks 2007. aastal. Kontsern võttis nimetatud kavatsuste protokolliga kohustuse lõpetada kinnisvaraobjektil ehitustööd hiljemalt 2007. aasta kevadeks ning sõlmida rentnikega rendilepingud vähemalt 50% renditava pinna osas. Kinnisvaraobjekti kasutuseesmärgi muutuse tõttu klassifitseeriti objekt 2006. aastal ümber varudeks summas 81 008 tuhat krooni.

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

23 Immateriaalne põhivara tuhandetes kroonides

	Firmaväärtus	Negatiivne firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Kokku
Jääkväärtus 31.12.2004	13 849	0	674	14 523
Ostud	0	0	177	177
Lisandumised äriühendustest (lisa 7.4)	7 535	-24	0	7 511
Negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine	0	24	0	24
Väljaminekud tütarettevõtte võõrandamisel (lisa 7.2)	-1 204	0	-75	-1 279
Väärtuse langusest tulenevad allahindlused (lisa 9)	-7 109	0	0	-7 109
Amortisatsioonikulu (lisa 9)	0	0	-263	-263
Jääkväärtus 31.12.2005	13 071	0	513	13 584
Soetusmaksumus 31.12.2005	13 071	0	1 083	14 154
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2005	0	0	-570	-570
Ostud	0	0	935	935
Lisandumised vähemusosanikult osade soetusel (lisa 7.2)	3 768	-14 748	0	-10 980
Lisandumised äriühendustest (lisa 7.4)	11 318	0	0	11 318
Müügid ja likvideerimine	0	0	-15	-15
Väärtuse langusest tulenevad allahindlused (lisa 9)	-12 599	0	0	-12 599
Firmaväärtuse tuluks kandmine (lisa 9)	0	14 748	0	14 748
Amortisatsioonikulu (lisa 9)	0	0	-286	-286
Jääkväärtus 31.12.2006	15 558	0	1 147	16 705
Soetusmaksumus 31.12.2006	15 558	0	1 840	17 398
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2006	0	0	-693	-693

Firmaväärtuse jääkväärtus segmentide kaupa on näidatud alljärgnevas tabelis:

	Teeninduse segment	Arenduse segment	Ehituse segment	Kokku
Jääkväärtus 31.12.2004	1 204	8 232	4 413	13 849
Lisandumised äriühendustest (lisa 7.4)	0	0	7 535	7 535
Väljaminekud tütarettevõtte võõrandamisest (lisa 7.2)	-1 204	0	0	-1 204
Allahindlused väärtuse langusest (lisa 9)	0	-7 109	0	-7 109
Jääkväärtus 31.12.2005	0	1 123	11 948	13 071
Lisandumised vähemusaksionäritl 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 segmentis tekkinud kahe objektiga seotud firmaväärtused. Ühe objekti allahindluse 11 318 tuhat krooni tingis asjaolu, et aasta lõpu seisuga ei olnud võimalik piisavalt konservatiivselt hinnata

firmaväärtusega seotud kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ning prognoosida tuleviku rahavoogusid. Teise objekti puhul tingis allahindluse summas 1 123 tuhat krooni firmaväärtusega seotud kinnisvarainvesteeringu müük 2006. aastal.

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

Ehituse segmenti 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 kogumahu 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 ettevõtete võrreldes prognoositud veidi enam Kontsernile kuuluva keskkonnaehituse ettevõtte kõrgemate kvaliteedinäitajate ning Eestis välja töötatud tehnoloogia efektiivsuse tõttu;
- kinnisvaraturu agressiivse kasvu prognoosid ja elu- ning ärihoonete osas valitsev turunõudlus. Müügitulude prognoosi aluseks on võetud ehitatavate ruutmeetrite

arv, ruutmeetri keskmine müügihind ning nende näitajate eeldatav kasv võrreldes eelneva perioodiga. Ehitatavate ruutmeetrite arv kasvab eeldatavasti 2006. aastal 26%, 2007. aastal 51%, 2008. aastal 46% ning edaspidi 14%-20% aastas. Keskmise ehitusruutmeetri hinna tõusuks on prognoositud 2006. aastal 21%, 2007. aastal 10% ning edaspidi 5% aastas. Ehitusettevõtete prognoositud müüdü toodangu kulu ulatub 92%-ni müügituludest;

- ehitusettevõtetega seotud vaba rahavoo diskonteerimisel on kasutatud kaalutud keskmist kapitalikulu 13,65% aastas. Jätkuva rahavoo (CCF) arvutamisel on rakendatud eririski lisa 10%, millest tuleneb jätkuva rahavoo leidmine 23,65%-lise kapitalikulu põhjal;
- rahavoo prognoosid põhinevad järgneva viieks aastaks tehtud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvetel.

Arenduse segmenti 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 järgneva 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 vähemusaktsionäri osaluste omandamisel (lisa 7.2)	-14 467	-281	-14 748
Negatiivse firmaväärtuse tuluks kandmine (lisa 9)	14 467	281	14 748
Jääkväärtus 31.12.2006	0	0	0

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

24 Laenukohustused tuhandetes kroonides

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

Pikaajalised laenukohustused

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

2006.aastal emiteeris Kontsern lühi- ja pikaajalisi kommertsapabereid kokku nimiväärtuses 96 960 tuhat krooni (2005: 285 300 tuhat krooni). Emissioonide keskmiseks efektiivseks intressimääraks kujunes 5,16% (2005: 4,6%). Emiteeritud kommertsapaberid on kajastatud lühiajaliste ja pikaajaliste pangalaenude hulgas.

LAENUKOHUSTUSTE KESKMISED

INTRESSIMÄÄRAD	2006	2005
Arvelduskrediidid	5,3%	5,0%
Lühiajalised pangalaenu	5,9%	4,7%
Muud lühiajalised laenu	6,8%	6,6%
Pikaajalised pangalaenu	5,7%	4,9%
Muud pikaajalised laenu	7,2%	7,8%

OLULISIMATE LAENUKOHUSTUSTE

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

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

² Muud lühiajalised ja pikaajalised laenu 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 täiendavat informatsiooni lisas 30. Kontserni laenukohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides, Läti lätides või Eurodes.

25 Kapitalirendikohustused tuhandetes kroonides

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

Kapitalirendile võetud varad

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

26 Lühiajalised võlad tuhandetes kroonides

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad tarnijatele¹	68 021	53 808
Muud võlad		
Võlad ühissettevõtete ees (lisa 38)	1	192
Võlad väärtpaberitehingutest ²	9 540	7 821
Võlad põhivaratehingutest ³	5 000	6 214
Muud võlad ⁴	114 768	17 350
Muud võlad kokku	129 309	31 577
Maksuvõlad		
Käibemaks	9 459	1 669
Dividendide tulumaks	1 785	3 195
Üksikisiku tulumaks	2 054	1 686
Sotsiaalmaks	3 936	2 701
Muud maksuvõlad	5 175	1 769
Maksuvõlad kokku	22 409	11 020
Viitvõlad		
Intressivõlad	4 223	2 463
Võlad töövõtjatele	10 440	5 936
Dividendivõlad	3 897	6 134
Muud viitvõlad ⁵	10 976	6 804
Viitvõlad kokku	29 536	21 337
Võlad kokku	249 275	117 742

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

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

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

⁴ Muud võlad seisuga 31.12.2006 sisaldavad:

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

⁵ Muud viitvõlad seisuga 31.12.2006 sisaldavad alljärgnevaid kohustusi:

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

27 Ettemaksed tuhandetes kroonides

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

¹ Pikaajaliste teenuslepingutega seotud tulude korrigeerimised

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

28 Lühi- ja pikaajalised eraldised tuhandetes kroonides

	Garantii- eraldis	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	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	433	0	2 615	3 048
s.h pikaajaline eraldis			1 095	1 095

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

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

on seisuga 31.12.2006 moodustatud ettevõtte juhatuse ja töötajate boonustasude eraldis summas 1 515 tuhat krooni, mille eeldatav realiseerumistähtaeg on märts 2007.

Varasematel aruandeperioodidel toimunud tehingutega kaasnedu 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 kannu intressi ning seetõttu on seda diskonteeritud 5%-lise määraga. Diskonteerimise kulu 2006. aastal oli 1 449 tuhat krooni ning see on kajastatud kasumiaruandes Finants- ja investeerimistegevuse kulude koosseisus real „Intressikulu“.

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

30 Panditud varad tuhandetes kroonides

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

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

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

31 Aktsiakapital

tuhandetes kroonides

	31.12.06	31.12.05
Väljalastud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	30 453 037	30 453 037
Aktsiakapital	304 530	304 530
Ülekurs aktsia kohta (kroonides)	4,04	4,04
Ülekurs kokku	123 083	123 083

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

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

32 Tingimuslikud kohustused

tuhandetes kroonides

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

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

Kontserni juhatus on otsustanud Kontserni nõukogule ja aktsionäridele teha ettepanek dividendide jaotamiseks 2006. aasta puhaskasumist summas 16 953 tuhat krooni (2005: 11 692 tuhat krooni), mis on 56 senti

aktsia kohta (2005: 38 senti aktsia kohta). Juhul, kui nõukogu ja aktsionäride üldkoosolek kiidab antud ettepaneku heaks, kaasneb dividendide väljamaksmisega tulumaksukulu summas 4 782 tuhat krooni (2005: 3 492 tuhat krooni).

Poolleiolevad kohtuasjad

ÜHISETTEVÕTTE AS TALLINNA OLÜMPIAPURJESPORDI-KESKUS (EDASPIDI AS TOP) VASTU ESITATUD HAGI

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

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

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

TÜTARETTEVÕTTE ARCO INVESTEERINGUTE AS VASTU ESITATUD HAGI

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

Arco Investeeringute AS esitas 2007. aasta jaanuaris vastuhagi Profit 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 Profit Group OÜ ei ole osutanud kokkulepitud teenust ning seetõttu on hagiavaldus alusetu.

OÜ Faalanks (pankrotis) esitas 2006. aasta alguses hagiavalduse Arco Vara Kinnistute AS vastu pooltevahelise ehituse peatõövõtulepingu 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-l ei ole.

Aruande koostamise ajal on kohtumenetlus pooleli.

33 Sihtfinantseerimine

tuhandetes kroonides

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

34 Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

tuhandetes kroonides

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

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

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

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

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni finantsteenistus lähtub likviidsuse juhtimisel strateegiast, 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 kõrglikviidsuse vahendite (s.o. raha ja raha ekvivalendid ning kiirelt realiseeritav kinnisvara) olemasolu

tagamine. Lühiajalise likviidsuse juhtimine toimub peamiselt läbi Kontserni ettevõtete rahalisi vahendeid koondava kontsernikonto. Kontserni ettevõtete tavapärase äritegevuse jätkuvuse (lühiajalise likviidsuse) tagamiseks vajaminevat raha ja raha ekvivalentide hulka võib hinnata sõltuvalt hooajast 15-40 mln krooni suuruseks. Vastavate vahendite olemasolu tagamiseks on Emaettevõtte sõlminud kontsernikontoga seotud arvelduskrediidilepingud pankadega.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Investeeritakse põhimõttel, et ettevõtete äritegevuse netorahavood koos investeerimistegevuse netorahavoogudega kokku peavad katma kogu Kontserni väljaminekud finantseerimisest. Seega pikaajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on kinnisvara(investeeringute)portfell i piisava likviidsuse tagamine, investeerimis- ja finantseerimisrahavoogude tekkimise aja ühtlustamine ning sobiva finantseerimise proportsiooni leidmine. Pikaajaliste projektide puhul jälgitakse, et investeerimistegevuse rahavoogude tähtajad ja summad ei erineks oluliselt finantseerimistegevuse rahavoogude tähtaegadest ja summadest. Samuti ei aktsepteerita üldreeglina investeerimisprojekte, milles finantseerimisel nõutav omakapitalimäär ületab 30% projekti kogumaksumusest. Alljärgnev tabel iseloomustab Arco Vara Kontserni avatud positsiooni lühiajaliste laenukohustuste refinantseerimisel ning sedakaudu likviidsusnõudeid kinnisvaraportfellile:

Finantsvarade ja kohustuste realiseerumise tähtajalisus seisuga 31.12.2006

	< 1 aasta	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
VARAD				
Raha ja raha ekvivalendid	58 345	0	0	58 345
Nõuded	102 498	10 673	0	113 171
Finantsinvesteeringud väärtpaberitesse	0	65 769	0	65 769
Varad kokku	160 843	76 442	0	237 285
KOHUSTUSED				
Laenukohustused	699 568	270 075	187 183	1 156 826
Võlad	249 275	41 561	0	290 836
Kohustused kokku	948 843	311 636	187 183	1 447 662

Finantsvarade ja kohustuste realiseerumise tähtajalisus seisuga 31.12.2005

	< 1 aasta	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
Varad				
Raha ja raha ekvivalendid	143 985	0	0	143 985
Nõuded	96 370	10 559	6 408	113 337
Finantsinvesteeringud väärtpaberitesse	0	3 003	0	3 003
Varad kokku	240 355	13 562	6 408	260 325
Kohustused				
Laenukohustused	316 853	332 322	60 024	709 199
Võlad	117 742	11 113	0	128 855
Kohustused kokku	434 595	343 435	60 024	838 054

Intressirisk

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

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

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

Kontserni intressi kandvad nõuded ja kohustused seisuga 31.12.2006

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

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

Kontserni intressi kandvad nõuded ja kohustused seisuga 31.12.2005

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

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

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

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

Valuutarisk

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

Riik	Valuuta	1 euro (EUR)	
		31.12.2006	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	leu (RON)	3,3817	Ujuv kurss

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

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

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

Krediidirisk

Krediidiriski all mõistame kahju, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi Arco Vara Kontserni ees, samuti tütar- ja ühissettevõtete võimekust tasuda oma kohustusi Emaettevõtte ees. Krediidirisk moodustab mahult meie riskidest suurima osa. Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et Kontsernil ei tekiks olulisi akumul eerunud krediidiriski kontsentratsioone. Ettevõtete tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist, samuti toimub müügi- ning ehitustegevuse finantseerimine osaliselt ostjate või tellijate ettemaksetega. Kuna paljude kinnisvaratehingute puhul toimub tehingu vastaspoole finantseerimine läbi krediidasutuste, tehakse riskide maandamiseks koostööd ka erinevate tehinguid finantseerivate pankadega. Sellest tulenevalt hindab ettevõtte klientide maksevõimetusest tulenevat koguriski enda jaoks olulises osas maandatuks.

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

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

Õiglane väärtus

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

Riskimaandus

Kõik tuletisinstrumentid kajastatakse kas varade või kohustustena. Vaatamata eesmärgile võetakse need arvele õiglasest väärtusest. Niisuguste tuletisinstrumentide õiglasest väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude koosseisus real „Intressikulud“.

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

Lisad rahavoogude aruandede

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 investeerimis-tegevusest

tuhandetes kroonides

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

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

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

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

37 Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes kroonides

	31.12.06	31.12.05
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:

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

Tehingud ühissettevõtetega¹:

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

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

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

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

Tehingud Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli omavate ettevõtetega:

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

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

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

Tehingud Kontserni või Kontserni ettevõtete juhtkonna võtmeisikutega

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

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

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

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

Tehingud sidusettevõtetega

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

Juhtkonnale 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 töösuhte lõpetamise kompensatsioon juhatuse liikmele summas 510 tuhat krooni).

tuhandetes kroonides

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

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

Ehitusettevõtte soetus Läti Vabariigis

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

Soetusmaksumus	4 070
Soetatud netovara õiglane väärtus	742
Firmaväärtus	3 328

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

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

39 Bilansipäevajärgsed sündmused tuhandetes kroonides

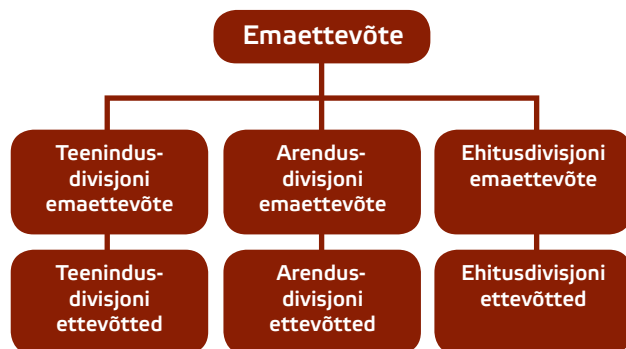
Kontserni osaluse võõrandamine tütarettevõttes Arco HCE OÜ

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

Muutused Kontserni struktuuris

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

Restruktureerimise lõpptulemusel illustreerib Kontserni struktuuri alljärgnev joonis:



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

Ühendav ühing

Arco Vara AS
Arco Ehitus OÜ
(endine Deena Ehitus OÜ)
Arco Investeeringute AS

Ühendatavad ühingud

Fimaier OÜ, Arcofond OÜ
Veemaailm Inc OÜ
Metro Kinnisvara OÜ,
Zeus Haldus OÜ

Arco Vara Kontserni restruktureerimine ei mõjuta Kontserni finantspositsiooni ega tulemusi.

Arendusdivisjoni tütarettvõtte asutamine

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

Arco Vara võlakirjade emiteerimine

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

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

Kinnisvaraobjektide müük

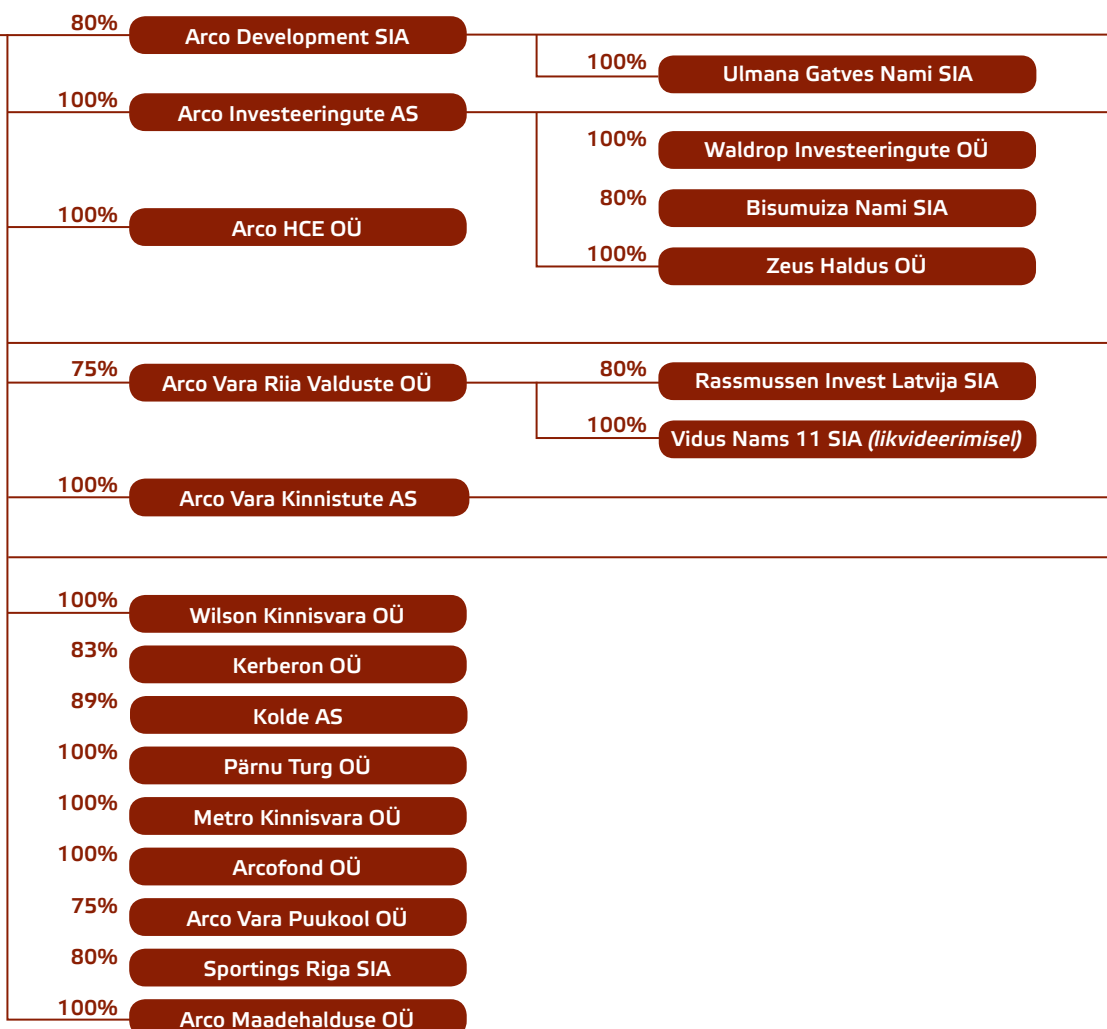
2007. aasta märtsis müüs Kontsern varudena kajastatud kinnisvaraobjekti Narvas, teenides müügitulu 102 300 tuhat krooni.

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

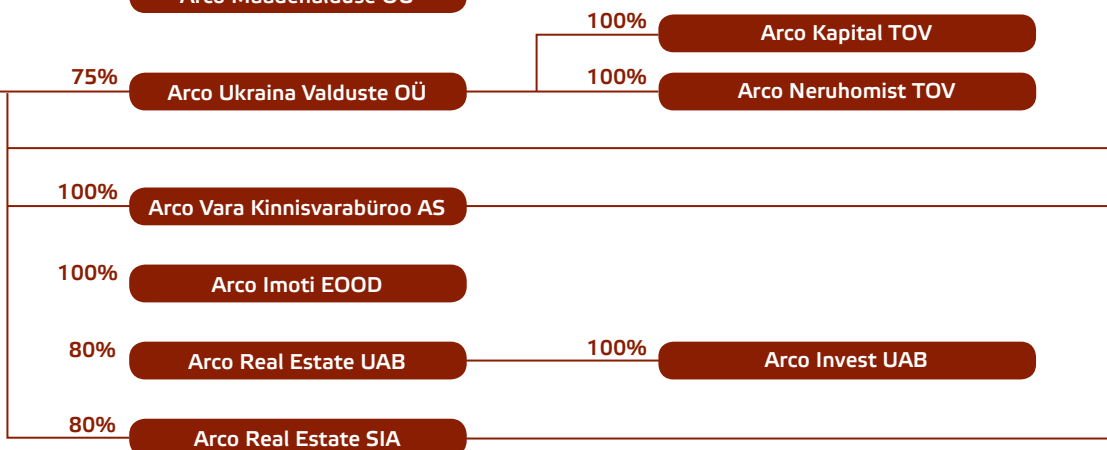
40 Arco Vara Kontserni struktuur

Tütaretevõtted

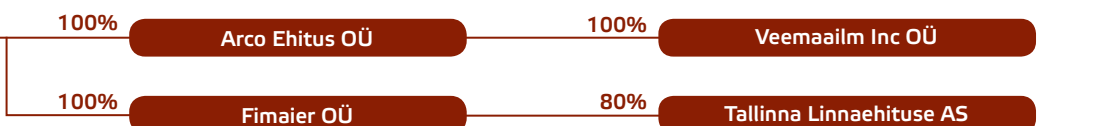
Arendus



Teenindus



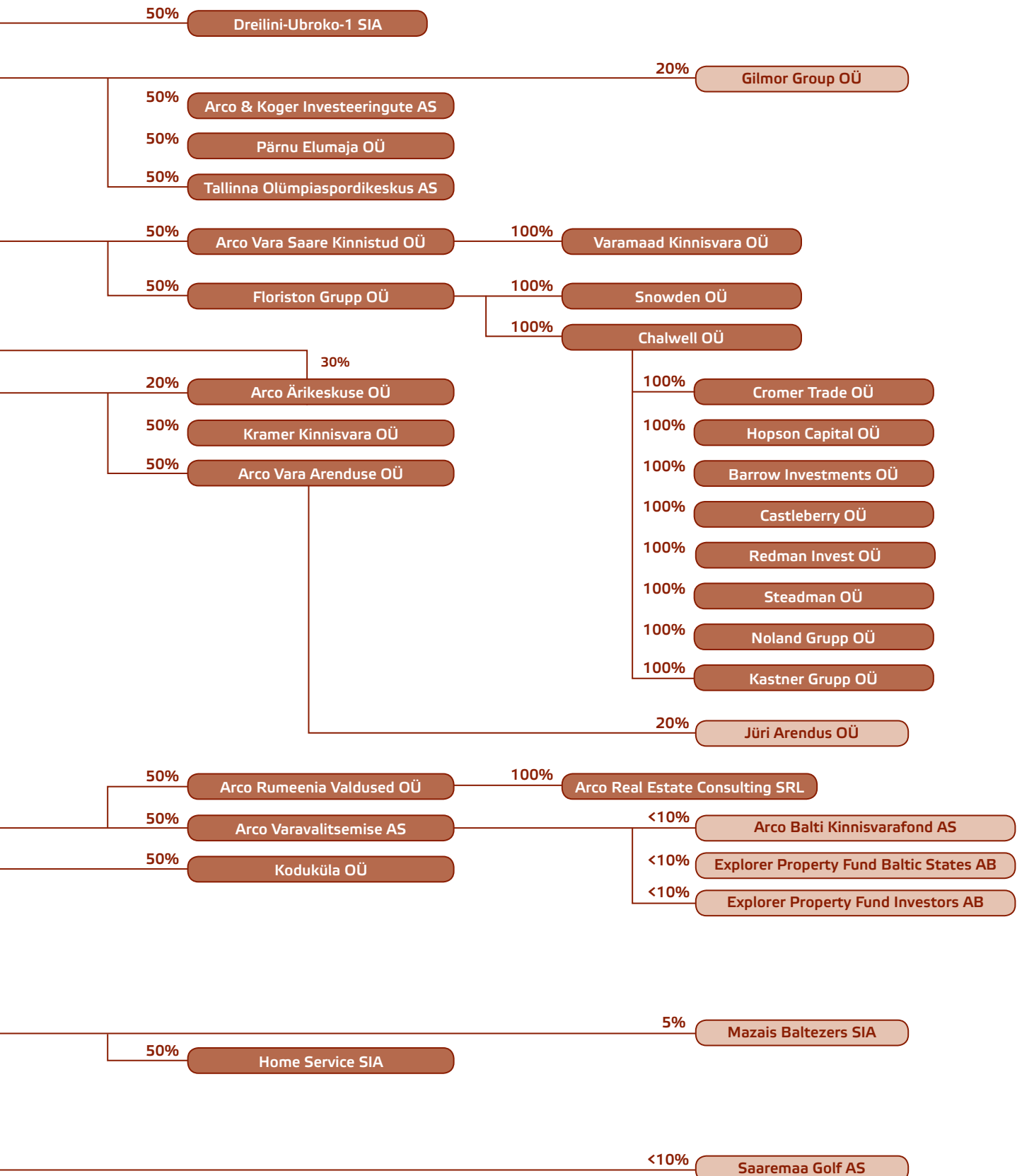
Ehitus



Muu

Ühisettevõtted

Muud investeeringud



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

tuhandetes kroonides

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

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

BILANSS

VARAD

31.12.2006 31.12.2005

Käibevara

Raha	14 142	422
Nõuded	245 096	327 891
Ettemakstud kulud	1 323	0
Varud	1	0
Käibevara kokku	260 562	328 313

Põhivara

Pikaajalised finantsinvesteeringud	292 613	94 110
Kinnisvarainvesteeringud	17 040	0
Materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)	3 655	0
Immateriaalne põhivara (jääkmaksumuses)	251	0
Põhivara kokku	313 559	94 110
VARAD KOKKU	574 121	422 423

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Lühiajalised kohustused

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

Pikaajalised kohustused

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

Omakapital

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

	Aktsia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2004	4 200	8 841	420	45 348	58 809
Fondiemissioon (lisa 31)	268 355	-8 841	0	-259 514	0
Emiteeritud aktsiakapital	31 975	123 083	0	0	155 058
Dividendide jaotamine	0	0	0	-7 792	-7 792
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	11 268	11 268
Saldo 31.12.2005	304 530	123 083	420	-210 690	217 343
Jaotamata kasumi muutus ühinemisest tütarettevõttega	0	0	0	28 821	28 821
Eraldis reservkapitali	0	0	5 062	-5 062	0
Kohustusliku reservkapitali muutus ühinemisest tütarettevõttega	0	0	4	0	4
Dividendide jaotamine	0	0	0	-11 692	-11 692
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	9 423	9 423
Saldo 31.12.2006	304 530	123 083	5 486	-189 200	243 899

KORRIGEERITUD OMAKAPITALI ARUANNE

	31.12.2006	31.12.2005
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	243 899	217 343
Tütar- ja ühissetevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis	-120 442	-45 639
Tütar- ja ühissetevõtete bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	601 460	357 614
Emaettevõtte korrigeeritud omakapital	724 917	529 318

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2006	2005
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-15 758	-2 916
Ärikasumi korrigeerimised	-2 178	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 569	-447
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 704	313
Muud finantstulud ja -kulud	0	0
Rahavood äritegevusest kokku	-17 801	-3 050

Rahavood investeerimistegevusest

Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-532	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-9 170	0
Tütar- ja ühisettevõtete soetus	-10 301	-8 893
Tütar- ja ühisettevõtete müük	7 128	250
Muude investeeringute soetus	0	-34
Muude investeeringute müük	0	50
Antud laenud	-89 509	-61 709
Antud laenude tagasimaksud	195 227	5 774
Saadud intressid	29 010	1 522
Kontsernikonto nõude muutus	-227 120	-229 748
Saadud dividendid	2 401	9 003
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-102 866	-283 785

Rahavood finantseerimistegevusest

Saadud laenud	94 178	283 362
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksud	-97 093	-142 693
Kontsernikonto kohustuse muutus	33 745	0
Arvelduskrediidi muutus	15 901	8
Makstud intressid	-8 620	-885
Aktsiate emiteerimine	-1 408	156 466
Makstud dividendid	-12 584	-9 003
Makstud dividendide tulumaks	-3 745	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	20 374	287 255

RAHAVOOD KOKKU

-100 293 420

Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	114 473	3
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-100 293	420
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele	-38	-1
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 142	422

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Arco Vara AS aktsionäridele

Järeldusotsus raamatupidamise aastaaruandele

Oleme auditeerinud Arco Vara ASI ja tema tütaretevõtete (edaspidi „Kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2006 ning celtoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid, mis on esitatud aastaraamatu lehekülgedel 75-135.

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 väärkajastamiseta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

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

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

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

■ Ernst & Young Baltic AS

Ravala pst 4
10143 Tallinn
Eesti
Tel. + 372 6 114 610
Faks + 372 6 114 611
Tallinn@ee.ey.com
www.ey.com/ee

Arvepidi kood: 10077299
KMSM: EE100779634

■ Ernst & Young Baltic AS

Ravala pst 4
10143 Tallinn
Eestonia
Tel. + 372 6 114 610
Faks + 372 6 114 611
Tallinn@ee.ey.com
www.ey.com/ee

Registri kood: 10077299
VAT number code: EE100779634

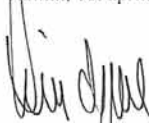
Arvamus

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 arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele. Finantsinformatsioon Arco Vara ASi kui emaettevõtte kohta on esitatud lisas 41, mis on nõutud Eesti raamatupidamise seadusega, aga ei ole nõutud osana konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Nimetatud finantsinformatsiooni osas on rakendatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise protseduure ning meie arvates on täiendav finantsinformatsioon koostatud kõigis olulistes osades kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja arvestades konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet tervikuna.

Tallinn, 16. aprill 2007. a



Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS




Indrek Luuk
Vannutatud audiitor


Kasumi jaotamise ettepanek

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

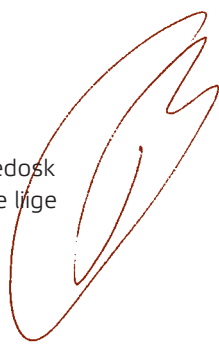
Jaotamata kasum seisuga 31.12.2006	292 002
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	14 598
Väljamakstavad dividendid (netodividendid)	16 953
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist ja dividendide väljamaksmist	260 451




Viimar Arakas
Juhatuse esimees



Sulev Luiga
Juhatuse liige



Veiko Pedosk
Juhatuse liige



Ivar Siimar
Juhatuse liige



Ahto Altjõe
Juhatuse liige

26.04.2007

Juhatus 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



Viljar Arakas
Juhatusesimees



Richard Tomingas
Nõukogu liige



Sulev Luiga
Juhatuseliige



Ivar Siimar
Juhatuseliige



Veiko Pedosk
Juhatuseliige



Ahto Altjõe
Juhatuseliige

26.04.2007

www.arcorealestate.com