

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

ARCO VARA AS

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2007. a
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2007. a

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

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

Põhitegevused: Kinnisvaraarendus ja -investeeringud (EMTAK 701)
Kinnisvaraga seotud teenused (EMTAK 702, 703)
Ehitus (EMTAK 45)

Nõukogu: Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Arti Arakas,
Kalev Tanner, Aare Tark

Juhatus: Aare Tammemäe, Avo Rõõmussaar, Veiko Taevere, Ahto Altjõe

Audiitor: Ernst & Young Baltic AS

Sisukord

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	16
JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	16
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	17
KONSOLIDEERITUD BILANSS	18
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	19
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	21
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	23
1 Üldine informatsioon	23
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldalused	23
3 Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviivis	24
4 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	26
5 Segmentiaruandlus – ärisegment	36
6 Segmentiaruandlus – geograafiline segment	38
7 Muutused Arco Vara Kontserni struktuuris	40
7.1 Konsolideerimise ulatus	40
7.2 Kontserni osaluste võõrandamised	43
7.3 Äriühendused	44
7.4 Soetused vähemusosanikelt	46
7.5 Ettevõtete asutamised	47
LISAD KASUMIARUANDELE	48
8 Müüdnud toodangu kulu	48
9 Turustuskulud	48
10 Üldhalduskulud	49
11 Muud äritulud ja muud ärikulud	49
12 Finants- ja investeerimistegevuse tulud	50
13 Finants- ja investeerimistegevuse kulud	50
14 Tulumaksukulu	51
15 Kasutusrendikulu	51
16 Puhaskasum aktsia kohta	51
LISAD BILANSILE	52
17 Finantsinvesteeringud	52
18 Nõuded	52
19 Ettemakstud kulud	54
20 Varud	54
21 Bioloogilised varad	55
22 Sidusettevõtted	55
23 Kinnisvarainvesteeringud	56
24 Materiaalne põhivara	57
25 Immateriaalne põhivara	59
26 Laenukohustused	62
27 Kapitalirendikohustused	63
28 Võlad	64
29 Ettemaksed	65
30 Eraldised	66
31 Panditud varad	67
32 Aktsiakapital	67
33 Tingimuslikud kohustused	67
34 Sihtfinantseerimine	68
35 Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	69
LISAD RAHAVOOGUDE ARUANDELE	76
36 RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	76
37 Rahavood investeerimistegevusest	76
38 Raha ja raha ekvivalendid	76
MUU INFORMATSIOON	77
39 Tehingud seotud osapooltega	77
40 Bilansipäevajärgsed sündmused	79
41 Arco Vara Kontserni struktuur	81
42 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded, nagu need on nõutud Eesti Raamatupidamise Seaduses	82
AUDITORI JÄRELDUSOTSUS	86
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	87
JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2007. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	88

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

Tegevusvaldkond

Arco Vara AS ning tema Kontserni kuuluvate ettevõtjate („Arco Kontsern“) tegevusvaldkond hõlmab mitmeid erinevaid kinnisvaraga seotud teenuseid ning tegevusi, mille võib jagada kolmeks äriüksuseks: teenindusdivisjon, arendusdivisjon ja ehitusdivisjon. 2007. aasta lõpu seisuga kuulus Arco Vara AS Kontserni 34 tütarettevõtet (2006: 32), 20 ühisettevõtet (2006: 25) ning üks sidusettevõte (2006: sama).

Arco Kontserni iga divisjoni tulemust mõjutab sesoonsuse faktor. Teenindusdivisjoni tehingute mahud on tavaliselt sügisel ja kevadel kõrgemad, ehitusdivisjoni käibed ja arendusdivisjoni investeeringute mahud on talviti väiksemad.

Teenindusdivisjoni põhitegevuseks on kinnisvara vahendamine ja hindamisteenused, kinnisvara haldamine, nõustamine ja kinnisvara investeerimisportfellide juhtimine, samuti lühiajalised investeeringud elamukinnisvarasse.

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

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

Arco Kontserni koduturgudeks on Eesti, Läti ja Leedu. Grupi strateegilise plaani kohaselt toimub teenindus- ja arendusdivisjoni laienemine Bulgaarias, Ukrainas ja Rumeenias ning teistes Ida-Euroopa riikides.

Missioon, visioon ja ühtsed väärtused

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

Arco Vara Kontserni visiooniks on saada kinnisvara võrdkujuks.

Arco Kontserni 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

Juhatuse esimehe pöördumine

- Kevadel alguse saanud keeruline kinnisvara turuolukord Eestis ja Lätis on tänaseks saavutanud stabiilsuse. Tehingute mahtude langus on saavutanud kolme aasta taguse taseme ning tänaseks tasakaalustunud. Elukondliku kinnisvara osas on oodata uute projektide pakkumise vähenemist, sest mitmed arendajad on projektid külmutanud. Tegeletakse kinnistute detailplaneerimise ja projektide ettevalmistamisega. Pangad on Eestis ja Lätis muutunud rahavoota kinnisvara projektide suhtes tõrjuvaks, finantseerimise tingimused on muutunud äärmiselt keeruliseks ja ettevõtjale ebasoodsamaks. Arco Varal on piisavalt likviidsust, arvestades 2007. a toimunud aktsiate avalikust emissioonist saadud rahalisi vahendeid. Kontserni fookus on suunatud Ida- ja Kesk-Euroopasse, peamiselt Ukrainasse ja Balkanile. Bulgaarias on hetkel käimas esimese 112 korteri ehitus ning Ukrainas on investeeritud esimesse kaubanduskeskusesse. Investeeringud uutel turgudel on seotud pigem büroo- ja kaubanduspindade kinnisvaraarendustega, et vähendada elukondliku kinnisvara arenduse osakaalu kontserni varades..
- Ärikinnisvara nõudlus Baltikumi ja Balkani kesklinnades pole vähenenud. Näiteks Tallinna kesklinna A-kategooria büroo- ja kaubanduspindade vakantsused lähenevad nullile. Sarnane olukord valitseb Vilniuses, Kiievis ja Bukarestis. Selline olukord tõstab Kontserni olemasolevate rahavoogu genereerivate projektide väärtuseid ja loob head eeldused Tallinnas Ahtri 3 ja Laeva 2 projektide ehituse alustamiseks 2008 a jooksul. Kaubanduskinnisvara osas näeme positiivseid arenguid Ukrainas ja teistes Ida-Euroopa riikides, kus kaubanduspindade osakaal elanikkonnas jääb maha vastavatest Euroopa keskmistest näitajatest.
- Ehitusdivisjon tegi 2007. aastal hea tulemuse, mis näitab 2006. aastal alustatud saneerimise tulemuslikkust. Aasta ärikasum on paranenud pea 15.0 mln krooni võrra (0.9 mln eurot). Uutes lepingutes on ehitushinna risk tellijatega paremini jagatud. Näeme trendina ehitushindade langust Baltikumis, mis võib mõjutada ehitusdivisjoni kasumlikkust 2008 aastal, samas mõjutavad langenud ehitushinnad uute arendusprojektide (Ahtri 3, Laeva 2) kasumlikkust positiivselt.
- Kuigi teenindusdivisjoni 2007. aasta tulemus jääb 2006. aastale alla, siis aasta lõpp pakkus üle ootuste head tulemust, ületades oluliselt eelmise aasta viimase kvartali käivet ning vahendatavate objektide arv stabiliseerus.

Lisandunud uued tooted – kinnisvara nõustamine ja fookus ärikliendile on andmas oma esimesi positiivseid tulemusi.

- 2007. aasta üheks suurimaks saavutuseks on oluliste planeeringute (Tivoli, Ahtri 3, Laeva 2, Baltezers-3) kiire edasiliikumine ning arendustegevuse laienemine Balkanile ja Ukrainasse 2008. aasta esimeses kvartalis.
- AVEC Asset Management AS'i poolt juhitud kinnisvarainvesteeringute Explorer Property Fund – Baltic States AB viis juba kolmandas kvartalis lõpuni kaks aasta tagasi kaasatud kapitali täieliku investeerimise. Fondi maht on saavutanud 3,129 mln kroonise taseme (200 mln eurot) keskmise sisenemise tootlikkusega 8.35% (ingl. k. „entrance yield“).

Arco Vara Kontserni tähtsamad näitajad

- Aasta äritulud kokku moodustasid 867,3 mln krooni (55.4 mln eurot), 4,3% vähem kui eelmisel aastal
- Ärikasum oli 103.1 mln krooni (6.6 mln euron), 60.4% vähem kui eelmisel aastal
- Puhaskasum ulatus 235,5 mln kroonini (15.1 mln euron), kasvades 10,3% eelmise aastaga võrreldes
- Omakapital moodustab 54.1 % (2006 12 kuud: 32.8%) bilansimahust. Omakapitali tootlikkus oli 14.2% (2006 12 kuud: 31.5%). Investeeringut kapitali tootlikkus oli 10.0% (2006 12 kuud 15.7%)
- Ehituslepingute järelejäädav maht on 331.4 mln krooni (21.2 mln eurot)
- Aasta jooksul müüdi või broneeriti kortereid ja krunte kokku 110 tükki.

	EEK					EUR				
	2007	2006	2005	2004	2003	2007	2006	2005	2004	2003
miljonites										
Käive	727	484	476	350	280	46	31	30	22	18
Brutokasum	185	135	118	109	93	12	9	8	7	6
EBIT	103	260	154	130	168	7	17	10	8	11
Puhaskasum enne makse	250	227	121	109	141	16	15	8	7	9
Puhaskasum	236	217	116	107	141	15	14	7	7	9
Neto ümberhindlused	77	375	104	58	1	5	24	7	4	0
Netolaenu	517	1,143	578	555	482	33	73	37	35	31
Brutokasumi marginaal, %	25%	28%	25%	31%	33%	25.4%	27.8%	24.7%	31.2%	33.2%
EBIT marginaal, %	14%	54%	32%	37%	60%	14.2%	53.8%	32.3%	37.0%	60.0%
Puhaskasumi marginaal, %	32%	45%	24%	30%	50%	32.4%	44.9%	24.5%	30.5%	50.4%
ROE, %	14.2%	31.5%	26.9%	n/a	n/a	14.2%	31.5%	26.9%	n/a	n/a
ROA, %	7.5%	11.7%	8.5%	n/a	n/a	7.5%	11.7%	8.5%	n/a	n/a
ROIC, %	10.0%	15.7%	12.3%	n/a	n/a	10.0%	15.7%	12.3%	n/a	n/a
Quick Ratio	1.1	0.2	0.5	0.2	0.2	1.1	0.2	0.5	0.2	0.2
Current Ratio	2.2	0.6	0.8	0.8	1.0	2.2	0.6	0.8	0.8	1.0
EPS, krooni	2.8	3.1	1.6	1.6	1.4	0.18	0.20	0.10	0.10	0.09
P/E	8.1					8.1				
Madalaim aktsia hind, krooni	20.5					1.3				
Keskmine aktsia hind, krooni	28.4					1.8				
Kõrgeim aktsia hind, krooni	38.8					2.5				
Töötajate arv	664	478	280	220	180	664	478	280	220	180

Majanduskeskkonna areng ja väljavaated aastaks 2008

2007. aasta oli makromajanduslikult üks raskemaid. Talvel sai Ameerika Ühendriikides alguse hüpoteekvõlakirjade (ingl. k. „sub-prime“) kriis. Lisaks, Läti ja Eesti raporteerisid kahekohalisi inflatsiooninumbreid ja ühe suurenevat jooksevkonto defitsiiti. Kui aasta esimeses pooles tegi Baltikumi investoritele muret „kohalik makrorisk“, siis aasta teisel poolel räägiti globaalsest likviidsuskriisist. Viimase tulemusena hoiab investor ja tarbija oma raha riskivabades instrumentides, lükates edasi tarbimist ja kinnisvara soetusi. Kinnisvaraprojektide finantseerimine kommertspaberitega on muutunud ettevõtetele kallimaks ning investorid analüüsivad varasemast põhjalikumalt emitendi krediidiriski ning pankade laenuitingimused on oluliselt karmistunud.

Tarbija käitumise mõju on selgelt näha Arco Vara Kontserni 2007. a. teise poolaasta tulemustes. Vahendustehingute ja hindamisaktide arv on kukkunud ning varade väärtuse kasv on kordades väiksem kui 2006. aastal.

Likviidsuskriis mõjutab kõiki kinnisvara sektoreid. Kui üldiselt on võõrkapitali hind kasvanud marginaalide mõjul oluliselt tõusnud ning vähenenud on laenuvõimenduse tasemed, siis Arco Vara Kontserni pole üldine likviidsuskriis otseselt veel mõjutanud. Meie võõrkapitali marginaalid jäid 2007. aastal samale tasemele, kuid aastaks 2008 ootame intressikulu mõningast tõusu ja laenuitingimuste karmistumist ka Arco Vara Kontsernile.

Detailplaneeringuta maad pole võimalik enam pangalaenuga finantseerida ja ehituste puhul nõutakse eelbroneeringute olemasolu. Arco Vara Kontserni hinnangul muudab globaalne likviidsuskriis oluliselt kinnisvaraarendusturgu. Arendustegevus muutub omakapitalimahukaks, mis ei jäta ruumi väikestele arendajatele. Mahud langevad, eriti elukondliku kinnisvara puhul. Teistpidi näeme võimalust tulla turule 2-3 aasta pärast uute elukondlike ja äri-kinnisvara lahendustega vähenenud pakkumise tingimustes.

Kommertskinnisvara turul on sektoreid, kus kesk-pikas perspektiivis endiselt nõudlus ületab pakkumist, nagu näiteks büroo- ja kaubanduspinnad kesklinnades. Arco Vara Kontsern kavatseb alustada Tallinna kesklinnas kommertspindade arendusega Laeva ja Ahtri 60 tuhande m² suletud brutopinna mahuga projektides just nüüd, kus ehitushinnad on teinud pea 20%-lise kukkumise.

Tulud ja kasum

	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
miljonites				
Müügitulu ja muu äritulu				
Teenindus	139.6	119.4	8.9	7.6
Arendus	566.3	626.6	36.2	40.0
Ehitus	425.5	359.3	27.2	23.0
Elimineerimised	-264.1	-198.9	-16.9	-12.7
Müügitulu ja muu äritulu kokku	867.3	906.5	55.4	57.9
Äri kasum				
Teenindus	-16.5	8.6	-1.1	0.6
Arendus	162.0	278.2	10.4	17.8
Ehitus	16.9	1.0	1.1	0.1
Elimineerimised	-16.5	1.4	-1.1	0.1
Jagamatud ärikulud	-42.9	-28.8	-2.7	-1.8
Äri kasum kokku	103.1	260.4	6.6	16.6
Intressitulud ja intressikulud				
	-3.7	-27.4	-0.2	-1.8
Muud finantstulud ja -kulud				
	150.9	-6.0	9.6	-0.4
Tulumaksukulu				
	-14.8	-9.6	-0.9	-0.6
Puhaskasum	235.5	217.3	15.1	13.9

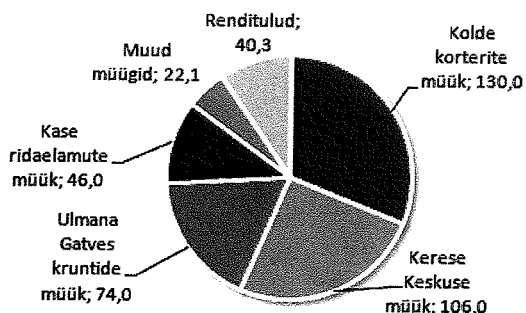
Kontserni olulisima tulu teenis arendusdivisjon. Realiseeriti kortereid ja kinnistuid kokku 381.3 mln krooni eest (24.4 mln eurot). Kolde korterite müük andis käivet 130.0 mln krooni (8.3 mln eurot), Kerese keskuse müük 106 mln krooni (6.8 mln eurot), Ulmana Gatves 74.0 mln krooni (4.7 mln krooni) ja Kase projekt 46.0 mln krooni (2.9 mln eurot).

Olulise osa Kontserni 2007. aasta puhaskasumist andsid finantstulu Sportings Riga SIA osade võõrandamisest summas 118.4 mln krooni (7.6 mln eurot), kinnisvarainvesteeringute ja põhivara neto ümberhindlused kokku 76,6 mln krooni (4.5 mln eurot), Kolde projekti puhaskasum 27.6 mln krooni (1.8 mln eurot), AVEC Asset Management AS'i finantstulud summas 42.6 mln krooni (2.7 mln eurot) ja osaluse müük Varamaad Kinnisvara OÜ's 8.4 mln krooni (0.5 mln eurot).

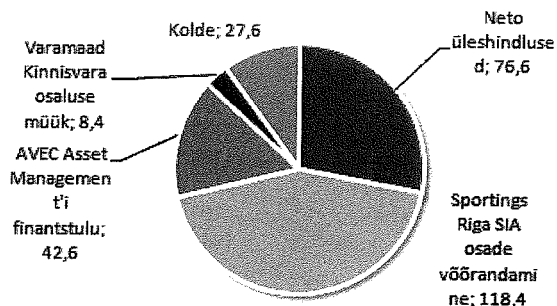
Negatiivselt mõjutas kasumit teenindusdivisjoni kiirest laienemisest võimendatud kahjum 16.5 mln krooni (1.0 mln eurot). Laienemist uutele turgudele peab Kontsern endiselt oluliseks.

Ehitusdivisjon teenis 2007. aastal üle ootuste hea tulemuse. Põhiliseks kasumi allikaks ehitusdivisjoni 2007. a tulemustes on projektide tellimisraamatu (ing. k. „backlog“) struktuuri muutused - mitmed kahjulikud lepingud asendusid kasumlikematega.

Arendusdivisiooni põhilised käibe allikad, mEEK



Põhiliste tehingute mõju Kontserni kasumile, mEEK



Rahavood

	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
miljonites				
Äritegevuse rahavood	-548	-118	-35	-8
Investeeringustegevuse rahavood	137	-342	9	-22
Finantseerimistegevuse rahavood	1,118	376	71	24
Perioodi rahavood kokku	707.2	-84.5	45.2	-5.4
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	58.3	144.0	3.7	9.2
Valuutakursi mõju	-0.5	-1.1	0.0	-0.1
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	765.0	58.3	48.9	3.7

Äritegevuse rahavoogu mõjutas enim Bulgaarias ja Leedus tehtud väljaminekud kinnistute soetustel summas 348.3 mln krooni (22.2 mln eurot), investeeringud olemasolevatesse projektidesse summas 266.4 mln krooni (17.0 mln eurot) ja käibemaksu nõude suurenemine summas 91 mln krooni (5.9 mln eurot).

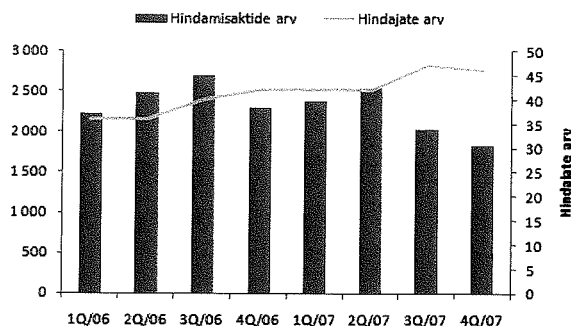
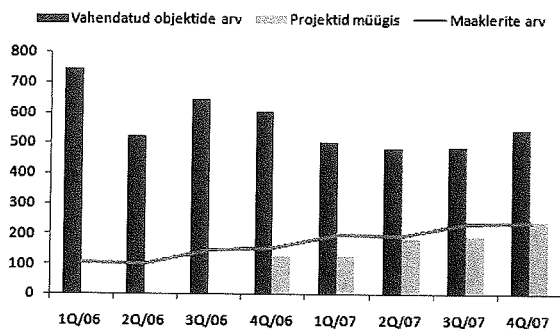
Olulisima osa investeeringustegevuse rahavoogudest andsid osaluste müügid ettevõtetes Sportings Riga SIA ning Arco HCE OÜ kogusummas 218 mln krooni (13,9 mln eurot) ja 74 mln krooni (4,7 mln euro) investeerimine lühiajalistesse võlakirjadesse.

Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutasid enim IPO laekumised 987 mln krooniga (63.1 mln euroga).

Teenindusdivisjon

Areng Leedu, Bulgaaria ja Rumeenia turul on olnud ootuspärane. Oluline elavnemine on toimunud ka Ukraina turul. Tugevat negatiivset mõju avaldab endiselt Eesti ja Läti turu jahtumine, kuigi tänaseks on vahendusturud stabiliseerunud. Vähem vahendustehinguid turul avaldab mõju hindamisteenustele ning kui 2007. aasta teises pooles oli näha hindamisteenuste mahu kasvu langust, siis tänaseks on langus asendunud stabiliseerumise ja väikese kasvuga, seda just ärikinnisvara sektoris. Olukorraga toimetulekuks on Kontsern 2007. aastal optimeerinud tegevuskulusid ning vähendanud töötajate arvu. Nimetatud tegevuse tulemusel ootame kulude kokkuhoiu efekti 2008. aasta tulemustes. Kuigi Rumeenias ja Bulgaarias on tunda välisinvestorite huvi jähinemist, on kohalik nõudlus endiselt tugev ning kavatsame jätkata kasvu poliitikat eelkõige pealinnadest väljaspool.

Hindamisaktide arv langes 2007. aastal kokku 9%. Hoolimata Leedu hindamisaktide mahu kasvust viib järsk kukkumine Läti turul aktide kogumahu alla. Hindamisakte väljastati 2007. aastal kuues riigis kokku 8,785 (2006: 9,699) tükki. Positiivne on IV kvartali hindamisaktide arvu kasv võrreldes III kvartaliga. Endiselt juurutatakse hindamisteenust ka uutel turgudel ning Baltikumis alustati uue teenusega - kinnisvaraalaase nõustamisega.



	2007	2006	muutus, %
Vahendatud objektide arv	2,007	2,509	-20
Müügis olevad projektid, tk	240	124	94
Hindamisaktide arv	8,785	9,699	-9
Hindajate arv	45	38	18
Maaklerite arv	215	126	71
Perioodi keskmine töötajate arv	363	224	62

Projektimüügi lepingute maht oli 240 tükki, kasvades aastaga 94%. Kokku tehti vahendustehinguid 2,007 tükki, langes aastaga 20%.

Kontserni ühisettevõtte AVEC Asset Management AS'i poolt juhitud kinnisvarainvesteeringuettevõtte soetasid 2007. a. jooksul Keres Keskuse Narvas, kolm kaubanduskeskust Jõhvis, Laraciya büroomaja Leedus, Hotell Portus'e Tallinnas, AS'i Favor tootmiskompleksi Maardus, Jeruzalemes Centrs Riias ja Papiniidu Keskuse I osa Pärnus. Viimase soetamisega jõudis lõpuni AVEC Baltic Property Fund AB täielik investeering. Lisaks viidi 2007. a. kolmandas kvartalis edukalt lõpuni Arco Balti Kinnisvaraportfell AS'i aktsiaemissioon summas 56.5 mln krooni (3.6 mln eurot). Tehingute tulemusena on AVEC Asset Management AS'i poolt juhitud kinnisvarainvesteeringuettevõtete varade mahud jõudnud 3,442 mln kroonini (220 mln euron).

Arendusdivisjon

Arendud uutel turgudel ei suuda elimineerida jahedat turuolukorda Baltikumis. Arendajate põhiline mure on seotud finantseerimistingimuste karmistamisega tulenevalt globaalsest turbulentsist kapitaliturgudel. Taoline olukord on turuosalisi hirmutanud võimalikust majanduse stagneerumisest Eestis ja Lätis ning seetõttu lükatakse kinnisvarasoetused edasi. Kontsern on suutnud säilitada likviidsuse ning reinvesteeri teenitud kasumi. Uued investeeringud on tehtud Bulgaariasse ning tänaseks juba ka Ukrainasse. Tänaseks on vahendatavate tehingute arv Kontsernis näidanud seda, et olukord on stabiliseerumas ning turuosalised hindavad tulevikuootusi positiivsemalt.

Arendusdivisjoni prioriteediks Baltikumi turul on juba ehitatavate projektide edasiarendamine, kommerts-kinnisvaraobjektide Ahtri ja Laeva ehituse algus ja läbi planeeringute kehtestamise varade riskitaseme vähendamine. Balkani piirkonnas Sofias on Kontsern juba alustanud Madrid'i projekti ehitust (112 korterit), millele järgneb Manastirski projekti arendus. Edasist maapanga loomist iseloomustab Balkanil suurem planeeringuriski võtmine ning võimaluste realiseerimine Ukrainas.

Arendusdivisjoni 2007. a. aasta käive oli 6.5% väiksem ja ärikasum 41.7% väiksem kui 2006. aastal, vastavalt 585.0 mln krooni (37.4 mln krooni) ja 162.0 mln krooni (10.4 mln eurot). Suured kõikumised kvartalikäivetes ja -kasumites on kinnisvaraarenduses tavapärane. Olulisim on see, et 2007.a. olid arendusdivisjoni kinnisvarainvesteeringute ja põhivara neto ümberhindlused 79,4 mln krooni (5 mln eurot), mis tähendab, et arendusdivisjon teenis tänava positiivset äritegevuse rahavoogu ehk EBITDA-d 84.5 mln krooni (5.4 mln eurot).

2007.a. jooksul müüdi või broneeriti kortereid ja krunte kokku 110 tükki peamiselt Eestis Kolde ja Lätis Bišumuiža -1 projektis. Käimasolevates etappides on veel müümata 139 krunti või korterit

Ehitusdivisjon

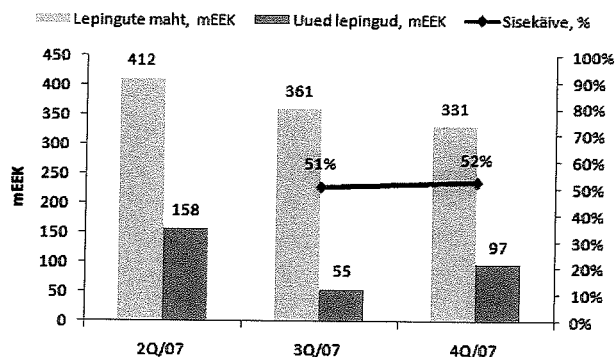
Ehitustellimuste vähenemine elukondliku kinnisvara sektoris avaldab lähiajal survet ehitushindade alanemisele antud valdkonnas. Äri- ja tootmishoonete ehituses veel tellimuste vähenemist tunda pole. Seoses Euroopa toetusfondide rahaeraldusega keskkonnaehituse sektoris on lähiajal oodata sellealaste projektide kasvu turul. Keskkonnaehituse arendamine on juhtkonna põhiline fookus. Endiselt toimub palju avaliku sektori poolseid tellimusi omavalitsuste sotsiaalobjektide ehituses ja renoveerimises.

Ehitusdivisjoni müügi käive kasvas 18.4% ja ärikasum 17 korda, võrreldes eelmise aastaga. 2007. aasta ehitusdivisjoni müügitulu moodustas 425.5 mln krooni (27.2 mln eurot) ja ärikasum 16.9 mln krooni (1.1 mln eurot). Oluline kasumi

paranemine toimus teises poolaastas, sest esimeses poolaastas lõppesid ära kaks aastat tagasi sõlmitud kahjulikud fikseeritud hindadega lepingud Saaremaal keskkonnaehituses ja kommertsinnisvara ehituses Tallinnas. Hetke turuolukord jätab ehitajatele võimaluse ehitushinna riske paremini jagada.

Oluliseks tehinguks 2007. aastal oli 55%-lise osaluse soetamine Läti ehitusettevõttes Dinamo Buve SIA. Tehinguga viidi lõpuni Arco Vara Kontserni täieliku ärimudeli juurutamine Lätis. Konsolideerumine ehitussektoris jätkub. Näeme, et langenud ehitushinnad Eestis ja Lätis mõjutavad edaspidi ehitusdivisjoni kasumlikkust.

Ehituslepingute järelejäänud maht aasta lõpu seisuga on 331.4 mln krooni (21.2 mln eurot), millest suuremad lepingud on Matsalu veevärgi rekonstrueerimine 67.5 mln krooniga (4.31 mln euroga) ja Bišumuiža kortermajade ehitus 63.0 mln krooniga (4.0 mln euroga). 2007. a. kontsernisisene müügitulu moodustas kogutuludest 57.2%. Töötajate arv divisjonis 31.12.07 seisuga oli 173, kellest 50.3% töötab Lätis.



Põhiliste projektide koondtabel

Projekti liik	Projekti nimi	Riik	Juridiline osalus	Äriplaani järgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Kommerts	Ahtri tn 3	Eesti, Tallinn	50%	47 075 m ²	Kehtib vana planeering ja ehitusluba. Alustasime ka uut detailplaneeringut ehitusõiguse suurendamiseks. Planeerimisprotsess lõppfaasis. Taotletavas planeeringus maaepalne ehitusõigus ca 51 110 m ² .	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Ilmarine	Eesti, Tallinn	50%	Ca 80,000 m ²	Linnas praegu kõrghoonestuspiirkonna üldplaneerimine, käib olemasolevate hoonete osaline lammutustöö	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Kipsala	Läti, Riia	50%	50,000 m ²	Hetkel ehitusõigust pole, planeerimine	Nõuded
Kommerts	Laeva 2	Eesti, Tallinn	100%	7,697 m ²	Ehitusõigus olemas, ümberplaneerimine lõppfaasis	Lõpetamata Ehitus
Kommerts	Marsili, Vizni	Läti, Riia	80%	n/a	Ehitusõigust pole, projekt seisab	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Paldiski mnt 80	Eesti, Tallinn	100%	23,600 m ²	Ehitusõigust pole, planeerimine algfaasis	Kinnisvara-investeering
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	80%	Müümata osa ehitusõigus 7,768 m ²	Ehitusõigus kehtestatud, ehitus ja korterite müük käib	Varud
Korterid	Bišumuiža 2	Läti, Riia	40%	95,970 m ²	Üldplaneeringus sihtosttarve kehtestatud. Arhitektuursete jooniste valmistamine	Varud
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6,500 m ²	Ehitusõigus olemas	Varud
Korterid	Kolde	Eesti, Tallinn	89%	Müümata osa ehitusõigus 21,539 m ²	Hoonestusõigus, Ehitusõigus olemas, ehitus ja korterite müük käib	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	24,700 m ²	Ehitusõigus olemas, ehitus käib	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	26,239 m ²	Ehitusõigus olemas, arhitektuuri muutmine	Varud
Korterid	Plavnieku centrs	Läti, Riia	40%	13,243 m ²	Ehitusõigus olemas, linnaga ühise äriplaani koostamine	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	100%	58,470 m ²	Ehitusõigust pole, planeerimine lõppfaasis	Varud
Korterid	TOP Elupinnad	Eesti, Tallinn	50%	33,770 m ²	Ehitusõigust pole, planeerimine algfaasis	Kinnisvara-investeering

Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	80%	n/a, maad on kokku 860,000 m ²	Hoonestusõigus. Ootab erastamist, praegu hoonestusõigus, ehitusõigust pole, üldplaneering kehtestatud, sihtotstarve elumumaa. Lähiajal ootame krundi detailplaneeringu kehtestamist ca 120 000 m ² individuaalelamute ehitamiseks.	Varud
Krundid	Baltezers-5	Läti, Riia	80%	53 krunti	Ehitusõigus olemas, ehitus ja müük käib	Varud
Krundid	Merivälja 2	Eesti, Merivälja	100%	n/a	Käivad läbirääkimised Tallinna linnaga maadevahetuse osas	Varud
Krundid	Pärtli	Eesti, Saue	50%	84 krunti, keskmine krunt 1,500 m ²	Ehitusõigust pole, eskiisid heaks kiidetud, sobiva turuseisu ootel	Varud
Krundid	Tooma	Eesti, Saue	50%	107 krunti, keskmine krunt 1,802 m ²	Ehitusõigust pole, eskiisid heaks kiidetud, sobiva turuseisu ootel	Varud
Krundid	Vahi	Eesti, Vääna	100%	21 krunti, keskmine krunt 3,363 m ²	Ehitusõigus olemas, sobiva turuseisu ootel	Varud
Rahavoog	Enerpoint	Eesti, Kuressaare	100%	3,201 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Kerberon	Eesti, Tallinn	83%	2,391 m ²	Ehitusõigus olemas, hoonestusõigus, toodab rahavoogu, ehitame konkreetsele kliendile müüdavat pinda juurde	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Melon	Eesti, Tallinn	50%	7,461 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu, taotleme lisa ehitusõigust ca 12,000m ²	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Pämu turg	Eesti, Pärnu	100%	9,745 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Rüütli tn. 16 / 18	Eesti, Tallinn	50%	980 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Tallinna tn 77/79	Eesti, Kuressaare	100%	2,500 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	TOP Äripinnad	Eesti, Tallinn	50%	tegeleme uue planeeringu kehtestamisega vähemalt 74,675 m ² -le	Ehitusõigus hetkel olemasoleva hoonestuse järgi, toodab rahavoogu, praegu pinda kokku 17,000 m ² , ajame uut planeeringut, mis algfaasis	Kinnisvara-investeering

Märkus: Kontserni arendusprojektide areng ja edu on paljuski sõltuv Kontserni välistest teguritest. Eriti mõjutab nende edukust planeeringute ja ehituslubade saamine omavalitsustest või planeerimisametitest. Tabelites kajastatud projektide andmed, nagu näiteks äriplaanijärgne ehitusõigus, hetkeolukord, projekti liik ja klassifitseerimine bilansis on kajastatud vastavalt juhatuse parima teadmise ja kavatsuse kohaselt ning võivad aja jooksul muutuda vastavalt planeerimisprotsessile.

Projektide realiseerimisootused võivad samuti aja jooksul muutuda, sõltuvalt hetke turuolukorrast ja konkurentsist. Juhatuse hindab pidevalt projektide portfelli ja on valmis müüma osa või kogu projekti igal ajahetkel, vastavalt tasuvusanalüüsile.

Põhiliste projektide koondtabelites kajastatud projektide bilansilised maksumused moodustavad Kontserni varadest:

Bilansikirje	EEK		EUR	
	Bilansikirje saldo seisuga 31.12.07	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 31.12.07	Bilansikirje saldo seisuga 31.12.07	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 31.12.07
miljonites				
Varad kokku	3,564.0	2,097.6	227.8	134.1
Lühiajalised nõuded	297.2	33.7	19.0	2.2
Varud	1,148.4	1,059.3	73.4	67.7
Kinnisvarainvesteeringud	1,000.0	930.4	63.9	59.5
Lõpetamata ehitus	101.8	74.2	6.5	4.7

Korrigeeritud NAV

IPO käigus hindas Colliers International Kontserni olulisemaid projekte DCF (diskonteeritud rahavoogude analüüs) meetodil. Kuigi Kontserni kinnisvarainvesteeringud on raamatupidamisaruandes kajastatud õiglase väärtuse meetodil, ei saa Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite (IFRS) kohaselt kõiki projekte raamatupidamislikult DCF meetodil hinnata, sest DCF meetodi alusel võetakse arvesse äriplaani-kohaseid tulevikus toimuvaid investeeringuid ja rahavoogusid, mida aga rahavoogu mitte-genereerivate objektide puhul raamatupidamisliku õiglase väärtuse leidmisel arvesse võtta ei tohi. Kontsern jätkab traditsiooni, et üks kord aastas tehakse sõltumatu rahvusvahelise kinnisvarahindamisbüroo poolt põhilistele projektidele lisaks võrreldavate tehingute meetodile ka DCF analüüs.

Põhiliste projektide hindamisel DCF meetodil suureneks 2007. aasta lõpu seisuga kinnisvaraobjektide raamatupidamislikud väärtused kokku 864 mln krooni (55.2 mln eurot), millest 76.0 mln krooni (4.8 mln eurot) kajastuks lõpetama ehituse, 335.8 mln krooni (21.5 mln eurot) varude ja 452.9 mln krooni (28.9 mln eurot) kinnisvarainvesteeringute real.

DCF analüüsi käigus analüüsiti järgmisi projekte: Ahtri3, Laeva2, Narva mnt 67 (Tivoli), TOP Elupindade potentsiaal, Ilmarine, Kaarli 2 ja Hills. Korrigeeritud NAV ei sisalda endas ehitus-, teenindus- ja varahaldusdivisjonide maksumust, nagu seda tehti IPO käigus. Oluline on teada, et Colliers International ei ole hinnanud hoonestusõiguse hinda Baltezers-3 projektis, kus sai detsembris kehtestatud piirkonna üldplaneering ja mille raamatupidamislik maksumus on 0,6 mln krooni (0,04 mln eurot). Lisaks ei ole hinnatud ka TOP'i äriplaani ja detailplaneeringu järgset kogu ehitusõiguse mahtu ca 110 000 m².

Olulised muutused detailplaneerimises 2007. aastal

Tivoli: Tallinna Linnavalitsus võttis planeeringu vastu ja suunas avalikule väljapanekule. Esitati 2 vaiet (korteriomaniik Kontsernile kuuluva kinnistu kõrval olevas elurajoonis ja Eesti Energia), milledest Eesti Energia on juba lahenenud. Ettevõtte juhatus ei näe nendel vaietel riski ehitusõigusele, pigem võivad need nihutada planeeringu kehtestamist kvartali jagu. Arhitektuurikonkursi tööde avaldamine toimus 23. novembril. Valiti välja parim lahendus ja alustatakse projekteerimistöödega. Tallinna Linnavalitsus saatis planeeringu Harju maavanemale järelevalvetoimingute teostamiseks. Pärast bilansipäeva jaanuaris 2008 andis Maavanem planeeringule heakskiidu ja tagastas selle kehtestamiseks.

Ahtri: Krundil kehtib hetkel detailplaneering koos ehitusõigusega. Siiski, esitasime linnale ka detailplaneeringu eskiisi uue planeeringu saamiseks. Kuni uut planeeringut pole, kehtib eelmise planeeringuga sätestatud ehitusõigus. Detailplaneeringu eskiisi kiideti linna planeerimisameti poolt heaks, kes ka valmistab ette detailplaneeringu algatamise eelnõud linnavalitsuse istungiks. Uues planeeringus taotletakse maapealset ehitusõigust 51 110m². Hetkel käib pankade sündikaadiga läbirääkimised I etapi finantseerimise osas, mille loodame lõpetada I kvartali lõpuks.

Laeva 2: Krundil kehtib hetkel detailplaneering. Siiski, algatasime ka uue detailplaneeringu, mis jätab ehitismahu samaks, kuid muudab krundil ehitusala piire. Kontsern ootab, et 2008 märtsis järgneb linnavalitsuses planeeringu vastuvõtmine ja suunamine avalikule väljapanekule.

PM80: Linnavalitsusele esitati detailplaneeringu algatamiseks detailplaneeringu eskiisi, mis ka heaks kiideti. Linnaplaneerimisamet valmistab ette detailplaneeringu algatamise eelnõud linnavalitsuse istungiks.

Baltezers-3: Kehtestati piirkonna üldplaneering, mille järgi on projektialuse maa sihtotstarve elamumaa.

Muutused kontserni struktuuris

Kontsern on 2007. aasta jooksul jätkanud juriidilise struktuuri korrastamist ning müünud varem emaeetvõtte omanduses olevaid ettevõtete aktsiaid ja osasid divisjonide emaeetvõtetele, milleks on Arco Real Estate AS teenindusdivisjonis, Arco Investeeringute AS arendusdivisjonis ning Arco Ehitus OÜ ehitusdivisjonis. Antud tegevusega tagatakse Kontserni juriidilise struktuuri ning finantsaruandluses kasutatava segmendiaruandluse võimalikult suur samasus.

Lisaks juriidilistele ümberkorraldustele Kontsernis toimus palju osaluste võõrandamisi ja soetusi, mis puudutasid järgmisi äriühinguid: Arco HCE OÜ, Arco Capital TOV, Kramer Kinnisvara OÜ, Cromer Trade OÜ, Barrow Investments OÜ, Castleberry OÜ, Bišumuižas Nami SIA, Dreilini-UIbroko-1 SIA, Varamaad Kinnisvara OÜ, Arco Construction SIA, Arco Vara Riia Valdused OÜ, Arco Vara Puukool OÜ, Arco Real Estate UAB ja Arco Rumeenia Valduste OÜ. Tehingute mõjud on kirjeldatud konsolideeritud raamatupidamise aruande lisas 7. 31.12.2007 seisuga ümberkujundatud Kontserni struktuur on toodud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 41.

Personal

Arco Vara Kontserni töötajate arv ulatus 2007. aasta lõpuks 664 inimeseni (2006: 478) ning neile maksti töötasu koos kaasnevate maksudega 164 mln krooni (10,5 mln eurot). Töötajate jagunemine regiooniti ning tegevusvaldkonniti oli 31.12.2007 seisuga alljärgnev:

2007	Eesti	Läti	Leedu	Ukraina	Bulgaaria	Rumeenia	KOKKU
Teenindus	123	101	52	65	34	27	402
Arendus	36	8	3	0	5	3	55
Ehitus	84	99	0	0	0	0	183
Üldjuhtimine	24	0	0	0	0	0	24
KOKKU	267	208	55	65	39	30	664
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

Juhatuse liikmetele arvestatud tasud koos kaasnevate maksudega olid 24.3 mln krooni (1.5 mln eurot). Nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos kaasnevate maksudega olid 0.3 mln krooni (0.02 mln eurot).

Seoses juhatuse liikme lepingu lõppemisega arvestati juhatuse liikmetele boonustasu koos kaasnevate maksudega kokku 4,3 mln krooni (0,3 mln eurot).

Aktsiainfo

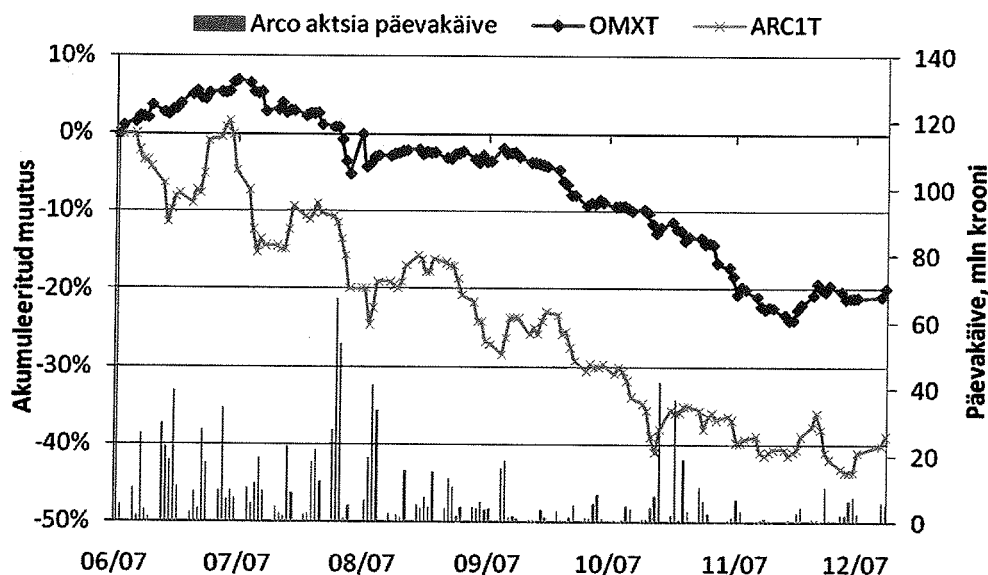
Arco Vara AS-i aktsiakapitali suurus on seisuga 31.12.2007 952 841 500 krooni. Aktsiaseltsil on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 10 (kümme) Eesti krooni iga aktsia, millest igaüks annab aktsionäriks 1 (ühe) hääle. Aktsiate kohta aktsiatähte välja ei anta. Aktsia annab aktsionäriks õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja aktsiaseltsi lõpetamisel aktsiaseltsi allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused. Kõik aktsiad on noteeritud Tallinna Börsi põhinimekirjas. Hääleõigust käsitlevad piirangud või kokkulepped ja eelisaktsiad puuduvad.

Vastavalt aktsiaseltsi põhikirjale on aktsionäril õigus oma aktsiaid vabalt võranda. Aktsiate võrandamisel kolmandatele isikutele ostueesõigust ega muid piiranguid ei ole.

Arco Vara AS-le teadaolevalt on aktsiaseltsi aktsionäridel OÜ-l HM Investeeringud ja OÜ-l Toletum 15.06.2007 Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), London Branch ja AS SEB Enskilda vahel sõlmitud lepingu (Underwriting Agreement) kohaselt keelatud Arco Vara AS aktsiaid võranda ilma korraldaja nõusolekuta 1 (ühe) aasta jooksul aktsiate Tallinna Börsil noteerimisest.

20.12.2007 on OÜ Toletum ja OÜ Greatway vahel sõlmitud OÜ Toletum jagunemisleping eraldumise teel, mille kohaselt OÜ Greatway, kes omandas muuhulgas 50% OÜ-le Toletum kuulunud Arco Vara AS aktsiatest, võttis üle ka eelnevalt nimetatud kohustuse seonduvalt aktsiate võrandamisega.

Ettevõtte on kokku 1 489 aktsionäri, kellest 81.2% omab alla 1,000 aktsia.



Suuremad aktsionärid seisuga 31.12.2007	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ Toletum	40 711 100	42,7%
HM Investeeringud OÜ	20 301 300	21,3%
JPMORGAN CHASE BANK, UK RESIDENTS	8 895 666	9,3%
DEUTSCHE BANK AG LONDON PRIME BROKERAGE	3 578 865	3,8%
Central Securities Depository of Lithuania	3 172 584	3,3%
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A.	2 550 000	2,7%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	2 223 350	2,3%
INVESTORS BANK & TRUST COMPANY	1 994 329	2,1%
MORGAN STANLEY & CO	1 550 000	1,6%
PICTET & CIE CLIENT ACCOUNT	879 465	0,9%

Dividendipoliitika

Arco Vara Kontsern on aastatel 2005 kuni 2007 välja kuulutanud dividende kuni 15% konsolideeritud puhaskasumist ning kavatses jätkata dividendide jaotamist samas proportsioonis puhaskasumiga. Hoolimata sellest ei saa Kontsern kinnitada dividendide maksmise jätkamist samal määral tulevikus, sest täpne dividendide suurus sõltub Kontserni lõppenud majandusaasta tulemustest ja prognoositavast likviidsuspositsioonist kesk-pikas perspektiivis.

Finantsriskide juhtimine

Arco Kontserni finantsriskide juhtimise poliitika ja riskipositsioonide ülevaade seisuga 31.12.2007 on toodud konsolideerimisgrupi raamatupidamise aruande lisas nr. 35.

Äriühingu juhtimine ja vastavus Tallinna Börsi Hea Ühingujuhtimise Tava soovitudele

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

Börsiettevõttena lähtub Arco Vara AS oma tegevuses Eestis kehtivatest õigusaktidest, sh. Tallinna Börsi nõuetest ja juhistest ning ettevõtte põhiväärtustest, mis on toodud tegevusaruande esimesel leheküljel.

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

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

Üldkoosolek

Ettevõtte kõrgemaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek.

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

2007. aastal ei ole ettevõtte börsil noteerimisest alates toimunud aktsionäride üldkoosolekuid. Enne Tallina Börsil noteerimist läbiviidud aktsionäride üldkoosolekute osas lähtuti kehtivatest õigusaktidest ning ettevõtte põhikirjast.

Juhatus

Arco Vara AS juhatuses on käesoleva aruande koostamise hetkel 4 liiget:

- Aare Tammemäe - juhatuse esimees, kes korraldab juhatuse tööd ning ettevõtte finantsjuhtimist;
- Avo Rõõmussaar - juhatuse liige, kelle vastutusvaldkonnaks on teenindusdivisjoni juhtimine;
- Veiko Taevere – juhatuse liige, kelle vastutusvaldkonnaks on arendusdivisjoni juhtimine;
- Ahto Altljõe – juhatuse liige, kelle vastutusvaldkonnaks on ehitusdivisjoni juhtimine.

Ajavahemikul 01.01.2007 – 30.06.07. juhatuses 5 liiget: Viljar Arakas (juhatuse esimees), Ahto Altljõe (juhatuse liige, ehitusdivisjoni juht), Sulev Luiga (juhatuse liige, finantsjuht), Veiko Pedosk (juhatuse liige, arendusdivisjoni juht) ja Ivar Siimar (juhatuse liige, teenindusdivisjoni juht)

Ajavahemikul 01.07.07.- 03.09.07. juhatuses 5 liiget: Viljar Arakas (juhatuse esimees), Ahto Altjõe (juhatuse liige, ehitusdivisjoni juht), Aare Tammemäe (juhatuse liige, finantsjuht), Veiko Pedosk (juhatuse liige, arendusdivisjoni juht) ja Ivar Siimar (juhatuse liige, teenindusdivisjoni juht)

Ajavahemikul 01.10.07.- 31.12.07. juhatuses 5 liiget: Viljar Arakas (juhatuse esimees), Ahto Altjõe (juhatuse liige, ehitusdivisjoni juht), Aare Tammemäe (juhatuse liige, finantsjuht), Veiko Pedosk (juhatuse liige, arendusdivisjoni juht) ja Avo Rõõmussaar (juhatuse liige, teenindusdivisjoni juht).

12.12.07 kutsus nõukogu oma otsusega juhatuse esimehe avalduse alusel tagasi juhatuse esimehe Viljar Arakas'e, kelle volitused lõppesid 21.01.08.

2007. aastal, kui ettevõtte juhatuse esimehena oli tegev Viljar Arakas, andis nõukogu talle heakskiidu OÜ Miemmas Holding asutamiseks ning juhatuse liikme ametikohale asumiseks. Miemmas Holding OÜ ja Arco Vara AS vahel on sõlmitud raamatupidamisteenuse leping, millega Arco Vara AS osutab Miemmas Holding OÜ-le raamatupidamisteenust. Leping on sõlmitud turutingimustel.

OÜ CGI Project ja Arco Vara AS vahel oli 2007. aastal sõlmitud raamatupidamisteenuse leping, millega Arco Vara AS osutas OÜ-le CGI Project raamatupidamisteenust. Leping oli sõlmitud turutingimustel.

Juhatusel on sõlmitud juhatuse liikme lepingud, milles on täpsustatud juhatuse liikmete õigusi, kohustusi ning vastutust, samuti reguleeritud põhitasu ning boonuste maksmine.

Juhatusel on teavitanud ettevõtet enda osalustest teistes äriühingutes või juhtimisorganites, mis ei kuulu Arco Vara kontserni:

- Ahto Altjõe – OÜ Infotrade juhatuse liige ja ainuosanik;
- Veiko Pedosk – Kvaliteks OÜ juhatuse liige ja ainuosanik;
- Avo Rõõmussaar – Strateg Consulting OÜ juhatuse liige ja osanik;
- Aare Tammemäe – OÜ Brandeis Grupp juhatuse liige ja ainuosanik.
- Viljar Arakas – OÜ Küttemaailm osanik, Eesti Omanike Keskkliidu juhatuse liige ja 2007. aastal asutatud OÜ Miemmas Holding ainuosanik ja juhatuse liige;
- Ivar Siimar – OÜ CGI Project ainuosanik ja juhatuse liige;
- Sulev Luiga – OÜ ES GAAP ainuosanik ja juhatuse liige.

Juhatusel on teavitanud osaluste ja juhtimisorganites osalemine ei ole konkurentsikeelu rikkumine. Juhatusel on lepinguga võtnud ka kohustuse konkurentsikeeldu mitte rikkuda.

2007. aastal andis nõukogu juhatuse esimehele Viljar Arakas'le heakskiidu AS Tallinna Lennujaam AS nõukogu liikmeks asumise kohta.

2007. aastal muudeti ka Arco Vara AS töösisekorraeeskirju, millesse viidi sisse sätte vastavalt HÜT punktile 2.3.4., mille kohaselt emitendi juhatuse liige ega töötaja ei nõua ega võta isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikutelt seoses tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi.

Juhatusel on sõlmitud kolmeaastasteks tähtaegadeks.

Juhatusel on teavitanud tasude kohta avaldab Arco Vara AS oma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes juhatuse liikmetele arvestatud tasude üldsumma ning eraldi Viljar Arakas'le ja Sulev Luiga'le juhatuse liikme lepingute lõpetamisel arvestatud boonustasu kogusumma. Arco Vara AS on seisukohal, et iga juhatuse liikme kohta eraldi tasude väljatoomine ei loo lisaväärtust ja tegemist on iga isiku jaoks tundliku ja isikliku informatsiooniga.

Juhatusel on teavitanud makstakse lahkumishüvitust kuue kuu juhatuse liikme põhitasu ulatuses, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi ilma mõjuva põhjuseta.

Juhatusel on teavitanud motiveerimiseks võõrandasid OÜ Toletum ja OÜ HM Investeeringud seoses ettevõtte Tallinna Börsil noteerimisega Arco Vara AS aktsiaid alljärgnevalt:

- Aare Tammemäe – 77 500 aktsiat;
- Ahto Altjõe – 77 500 aktsiat;
- Veiko Pedosk – 108 500 aktsiat;
- Veiko Taevere – 31 000 aktsiat;
- Ivar Siimar – 155 000 aktsiat;
- Viljar Arakas – 387 500 aktsiat

Juhatusel on teavitanud, kellega juhatuse liikme lepingud lõpetati, on aktsiad müüjatele tagasi müünud.

Aktsiaoptsioone juhatuse liikmetele antud ei ole.

Nõukogu

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

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

31.05.07. kinnitati nõukogu 5-liikmelisena ja lisaks senistele nõukogu liikmetele: Arti Arakas`le, Hillar-Peeter Luitsalu`le ja Richard Tomingas`le, valiti nõukogu liikmeteks Aare Tark ja Kalev Tanner.

HÜT definitsiooni kohaselt on sõltumatuks nõukogu liikmeks Kalev Tanner. Nõukogu liikmeid Arti Arakas`t ja Richard Tomingas`t ei saa lugeda sõltumatuteks liikmeteks, kuna nimetatud isikud olid 2007. aastal emitendi aktsionäri – OÜ Toletum, kellele kuulus 36,78% emitendi aktsiatest, juhtorganite liikmed ja osanikud. Samuti on OÜ Toletum ja Arco Vara AS vahel ärilisi sidemeid.

Hillar-Peeter Luitsalu ei ole HÜT definitsiooni kohaselt sõltumatu liige, kuna on eelneva kolme aasta jooksul olnud emitendi gruppi kuuluvate mitmete äriühingute juhtorganite liige ja omab ärilisi suhteid läbi talle kuuluva äriühingu OÜ HM Investeeringud.

Aare Tark ei ole samuti HÜT definitsiooni kohaselt sõltumatu, kuna osutab läbi tema kontrolli all oleva Advokaadibüroo Tark&Co juriidilisi teenuseid Arco Vara AS-le.

Vaatamata HÜT nõude mittetäitmisele usub ettevõtte juhtkond, et selline nõukogu koosseis on parim ettevõttele ja aktsionäridele.

Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe.

Alates 1997. aastast oli nõukogu esimees Arti Arakas, kes esitas nõukogu koosolekule 12.12.07 nõukogu esimehe kohalt tagasi astumise avalduse. Nõukogu rahuldas selle ning alates 21.01.08 on nõukogu esimees Richard Tomingas.

Nõukogu liikmete tasu on kinnitatud üldkoosoleku otsusega 31. maist 2007.a., milline summa nõukogu liikmete ülesannete täitmise eest kokku on 90 tuhat krooni aastas (ei sisalda sotsiaalmaksu). Kuni 01.06.07. nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

Ettevõtte ei pea vajalikuks avalikustada igale nõukogu liikmetele makstava tasu korda, kuna see ei loo lisaväärtust ja tegemist on iga isiku jaoks tundliku ja isikliku informatsiooniga.

Nõukogu liikmetele võidakse maksta lisatasu vastavalt nõukogu liikmete poolt osutatud panusele majandusaasta jooksul, milliste tasude määrad kinnitatakse majandusaasta tulemuste alusel. 2007 aastal ei täiendavaid tasusid ei makstud.

Nõukogu esimehele ei maksta eritasu.

Nõukogu liikmetele ei maksta lahkumishüvitust.

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

Nõukogu poolt ei ole komiteesid moodustatud.

2007. aastal toimus kokku 18 nõukogu koosolekut, millest Arco Vara AS-i Tallinna Börsil noteerimise järgselt on toimunud 5 koosolekut. Kõik käesoleval ajal emitendi nõukogus olevad liikmed on osalenud rohkem kui pooltel nõukogu koosolekutest, mis on toimunud noteerimisjärgselt.

Juhatus ja nõukogu koostöö

Lähtudes emitendi põhikirjast teevad juhatuse ja nõukogu tihedalt koostööd.

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

Juhatus ja nõukogu peavad ettevõtte strateegiat puudutavates küsimustes ühiseid koosolekuid ning pidevalt vahetatakse infot emitendi strateegilise arengu osas.

Nõukogu esimehe ja juhatuse esimehe vahel toimuvad iganädalaselt töökoosolekud. Info vahetamise osas järgitakse nõukogu poolt kinnitatud siseteabe hoidmise, avaldamise ja Arco Vara AS aktsiatega tehingute tegemise sisereeglid.

12.12.2007. esitas juhatuse esimees Viljar Arakas nõukogu koosolekule avalduse tema tagasikutsumiseks juhatuse esimehe ametikohalt, kuna juhatuse ja nõukogu vahel olid erimeelsused muutunud kinnisvaraturul tegevuse jätkamise strateegiavalikutes ning küsimustes, mis puudutasid nõukogu sekkumist igapäevajuhtimisse. Juhatuse esimehena jätkab alates 21.01.08 Aare Tammemäe.

Nõukogu liikme Richard Tomingas`e sõnul pidanuks juhatuse aktiivsemalt tegutsema uutel turgudel nagu Balkanimaad ja Ukraina, kus areng kestab.

12.12.2007. esitas nõukogu esimehe ametikohalt tagasiastumise avalduse nõukogu esimees Arti Arakas, kes toetas tegevjuhtkonna senist tegevust.

Teabe avalikustamine

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

Arco Vara AS veebileht asub aadressil www.arcorealestate.com ja aktsionäridele suunatud info lihtsalt leitavas alajaotuses <http://www.arcorealestate.com/en/investor-info/general> nii eesti kui inglise keeles. Lisaks on alates 04.10.2007. veebilehelt üldmäärgitud alajaotusest kättesaadavad ka Arco Vara AS-i puudutava info levitamise põhimõtted, mis täpsustavad ja selgitavad emitendi poolt info avalikustamist.

Finantsaruandlus ja auditeerimine

Arco Vara AS konsolideeritud raamatupidamisaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS).

Arco Vara AS ei avalikusta audiitorile makstud tasu suurust, kuna selle mitteavaldamine ei mõjuta emitendi arvates audiitori poolt teostatud auditeerimise järelalusotsuse usaldusväärsust.

Suhtarvude valemid

Investeeritud kapital = lühiajalised intressikandvad kohustused + pikaajalised kohustused + omakapital

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

Omakapitali osakaal = omakapital perioodi lõpus/varad kokku perioodi lõpus

Keskmine omakapital = viimase 4 kvartali lõpu omakapitalide summa/4

ROE = perioodi puhaskasum/perioodi keskmine omakapital

Keskmine investeeritud kapital = viimase nelja kvartali lühiajaliste intressikandvate kohustuste, pikaajaliste kohustuste ja omakapitali summa/4

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

EPS = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv.

Juhtkonna deklaratsioon tegevusaruandele

Kontserni juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ettevõtte ja Kontserni kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.



Aare Tammemäe
juhatuse esimees



Ahto Altjõe
juhatuse liige



Avo Rõõmusaar
juhatuse liige



Veiko Taevere
juhatuse liige

Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne**Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele**

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 16 kuni 84 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

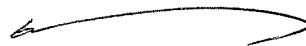
1. Arco Vara AS (edaspidi ka „Emaettevõte”) ning tema tütar- ja ühisettevõtete (edaspidi ka „Kontsern”) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
2. Konsolideerimisgrupi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



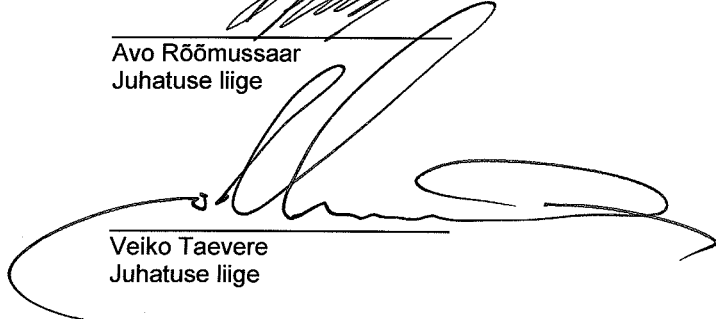
Aare Tammemäe
Juhatuse esimees



Avo Rõõmussaar
Juhatuse liige



Ahto Altjõe
Juhatuse liige



Veiko Taveere
Juhatuse liige

31.03

2008. a

Konsolideeritud kasumiaruanne

		EEK		EUR	
	Lisa	2007	2006	2007	2006
tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		345,856	324,656	22,104	20,749
Müügitulu kaupade müügist		381,332	158,930	24,372	10,157
Müügitulu kokku	5, 6	727,188	483,586	46,476	30,906
Müüdnud toodangu kulu	8	-542,135	-349,067	-34,649	-22,309
Brutokasum		185,053	134,519	11,827	8,597
Muud äritulud	11	140,090	422,928	8,953	27,030
Turustuskulud	9	-22,534	-18,595	-1,440	-1,188
Üldhalduskulud	10	-136,053	-115,713	-8,695	-7,395
Muud ärikulud	11	-63,498	-162,788	-4,058	-10,404
Ärikasum	5	103,058	260,351	6,587	16,640
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	12	215,005	16,215	13,741	1,036
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	13	-67,744	-49,654	-4,330	-3,173
Kasum enne tulumaksu		250,319	226,912	15,998	14,503
Tulumaksukulu	14	-14,808	-9,563	-946	-611
Puhaskasum		235,511	217,349	15,052	13,892
s.h vähemusosanikele kuuluv puhaskasum		7,924	9,404	507	601
s.h Arco Vara AS aktsionäridele kuuluv puhaskasum		227,587	207,945	14,546	13,291
Puhaskasum aktsia kohta (kroonides ja eurodes) ¹	16				
- tava		2.76	3.07	0.18	0.20
- lahustatud		2.76	3.07	0.18	0.20

¹ 2007. aasta mais suurendas Arco Vara AS fondi emissiooni teel aktsiakapitali 373,331 tuhande krooni (23,860 tuhande euro) ulatuses aktsiaseltsi omakapitali arvel täiendavaid sisse makseid tegemata. Fondi emissiooni käigus lasti välja 37,331,113 uut 10-kroonise nimiväärtusega aktsiat. Nimetatud põhjusel muudeti 2006. aasta keskmist aktsiate arvu tagasiulatuvalt ning see moodustas 2006. aastal keskmiselt 67,784,150 aktsiat.

Konsolideeritud bilanss

		EEK		EUR	
	Lisa	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid	38	765,008	58,345	48,893	3,729
Finantsinvesteeringud	17	78,595	0	5,023	0
Nõuded	18	297,189	102,498	18,994	6,551
Ettemakstud kulud	19	10,450	4,429	668	283
Varud	20	1,148,433	431,817	73,398	27,598
Bioloogilised varad	21	8,360	6,141	534	393
Käibevara kokku		2,308,035	603,230	147,510	38,554
Finantsinvesteeringud	17	48,515	65,769	3,101	4,203
Nõuded	18	40,124	10,673	2,564	682
Kinnisvarainvesteeringud	23	999,999	1,479,281	63,912	94,543
Materiaalne põhivara	24	141,863	81,713	9,067	5,222
Immateriaalne põhivara	25	25,505	16,705	1,630	1,068
Põhivara kokku		1,256,006	1,654,141	80,274	105,718
VARAD KOKKU		3,564,041	2,257,371	227,784	144,272
Laenukohustused	26	753,077	699,568	48,130	44,711
Võlad	28	223,591	249,275	14,290	15,932
Ettemaksed	29	47,216	63,427	3,018	4,054
Eraldised	30	3,468	1,953	222	125
Lühiajalised kohustused kokku		1,027,352	1,014,223	65,660	64,822
Laenukohustused	26	600,938	457,258	38,407	29,224
Võlad	28	4,607	41,561	294	2,656
Edasilükkunud tulumaksukohustus	14	1,321	1,353	84	86
Eraldised	30	251	1,095	16	70
Pikaajalised kohustused kokku		607,117	501,267	38,801	32,036
KOHUSTUSED KOKKU		1,634,469	1,515,490	104,461	96,858
Aktiivkapital	32	952,842	304,530	60,898	19,463
Ülekurs	32	712,514	123,083	45,538	7,866
Kohustuslik reservkapital		20,084	5,486	1,284	351
Muud reservid		37	-184	2	-12
Jaotamata kasum	33	218,830	292,002	13,986	18,662
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		1,904,307	724,917	121,708	46,330
Vähemusosalusele kuuluv omakapital		25,265	16,964	1,615	1,084
Omakapital kokku		1,929,572	741,881	123,323	47,414
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		3,564,041	2,257,371	227,784	144,272

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	EEK		EUR	
		2007	2006	2007	2006
tuhandetes					
Puhaskasum		235,511	217,349	15,052	13,892
Intressitulud ja intressikulud	12,13	3,663	27,433	234	1,753
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühisettevõtete müügist	12,13	-131,083	-7,505	-8,378	-480
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	12,13	-47,861	1,068	-3,059	68
Finantsvarade allahindluskulu	13	25,768	11,721	1,647	749
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	8,10	-13,645	88,492	-872	5,655
Negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine	10	-283	-14,748	-18	-943
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum või kahjum	11	-18	-6,346	-2	-405
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum või kahjum	11	1,633	-25,224	105	-1,612
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus	11	-59,874	-375,912	-3,827	-24,025
Kahjum sidusettevõttest kapitaliosaluse meetodil	13	0	40	0	3
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	12,13	2,252	682	144	44
Ettevõtte tulumaksukulu		14,591	8,807	933	563
Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid		30,654	-74,143	1,959	-4,738
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		-80,085	-18,255	-5,118	-1,166
Varude muutus		-424,728	-190,857	-27,145	-12,198
Bioloogiliste varade muutus		-174	204	-11	13
Äritegevusega seotud kohustuste ettemaksude muutus		-73,596	164,835	-4,704	10,535
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	36	-547,929	-118,216	-35,019	-7,554
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-47,204	-294,375	-3,017	-18,814
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		8,436	11,944	539	763
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-12,000	-17,616	-767	-1,126
Kinnisvarainvesteeringute müük		51,834	57,087	3,313	3,649
Tütar- ja ühisettevõtete soetus		-20,176	-91,251	-1,289	-5,832
Tütar- ja ühisettevõtete müük		222,650	0	14,230	0
Muude finantsinvesteeringute soetus		-92,529	0	-5,914	0
Muude finantsinvesteeringute müük		14,639	0	936	0
Antud laenud		-52,681	-22,338	-3,367	-1,428
Antud laenude tagasimaksed		40,878	12,690	2,613	811
Saadud intressid		19,684	1,941	1,258	124
Saadud dividendid		3,147	0	201	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	37	136,678	-341,918	8,736	-21,853

31.03.2008

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

	Lisa	EEK		EUR	
		2007	2006	2007	2006
Saadud laenud		800,488	723,267	51,161	46,225
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed		-572,650	-292,312	-36,599	-18,682
Arvelduskrediidi muutus		-18,516	10,116	-1,183	647
Kontsernikonto kohustuse muutus		382	0	24	0
Makstud intressid		-55,486	-45,412	-3,546	-2,902
Aktsiate emiteerimine	32	987,514	-1,223	63,114	-78
Makstud dividendid		-16,006	-13,263	-1,023	-848
Makstud dividendide tulumaks		-7,324	-5,541	-468	-354
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	37	1,118,402	375,632	71,480	24,008
RAHAVOOD KOKKU		707,151	-84,502	45,197	-5,399
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		58,345	143,985	3,729	9,202
Raha ja raha ekvivalentide muutus		707,151	-84,502	45,195	-5,399
Valuutakursi mõju		-488	-1,138	-32	-73
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	38	765,008	58,345	48,893	3,729

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EEK tuhandetes								
Saldo 31.12.2005	304,530	123,083	420	474	100,811	529,318	51,427	580,745
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	-658	0	-658	0	-658
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	-43,667	-43,667
Dividendide väljakuulutamise ¹	0	0	0	0	-11,692	-11,692	-200	-11,892
Eraldised reservkapitali	0	0	5,062	0	-5,062	0	0	0
Reservkapitali muutus tütarettevõttega ühinemisest	0	0	4	0	0	4	0	4
Aruandeperioodi 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
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	221	0	221	0	221
Fondiemissioon	373,312	-123,083	0	0	-250,229	0	0	0
Emiteeritud aksiakapital	275,000	770,000	0	0	0	1,045,000	0	1,045,000
Eraldised reservkapitali	0	0	14,598	0	-14,598	0	0	0
Dividendide väljakuulutamise ¹	0	0	0	0	-25,430	-25,430	-200	-25,630
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	577	577
Vähemusosanike optsioonide esialgne arvelevõtmine	0	0	0	0	-10,502	-10,502	0	-10,502
Otse omakapitalis kajastatud kulud ²	0	-57,486	0	0	0	-57,486	0	-57,486
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	227,587	227,587	7,924	235,511
Kokku aruandeperioodi tulud ja kulud	0	-57,486	0	0	227,587	170,101	7,924	178,025
Saldo 31.12.2007	952,842	712,514	20,084	37	218,830	1,904,307	25,265	1,929,572

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes								
Saldo 31.12.2005	19,463	7,866	27	30	6,443	33,829	3,287	37,116
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	-42	0	-42	0	-42
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	-2,791	-2,791
Dividendide väljakuulutamine ¹	0	0	0	0	-747	-747	-13	-760
Eraldised reservkapitali	0	0	324	0	-324	0	0	0
Reservkapitali muutus tütarettevõttega ühinemisest	0	0	0	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	13,290	13,290	601	13,891
Saldo 31.12.2006	19,463	7,866	351	-12	18,662	46,330	1,084	47,414
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	14	0	14	0	14
Fondiemissioon	23,859	-7,866	0	0	-15,993	0	0	0
Emiteeritud aksiakapital	17,576	49,212	0	0	0	66,788	0	66,788
Eraldised reservkapitali	0	0	933	0	-933	0	0	0
Dividendide väljakuulutamine ¹	0	0	0	0	-1,625	-1,625	-13	-1,638
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	37	37
Vähemusosanike optsoonide esialgne arvelevõtmine	0	0	0	0	-671	-671	0	-671
Otse omakapitalis kajastatud kulud ²	0	-3,674	0	0	0	-3,674	0	-3,674
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	14,546	14,546	507	15,053
Kokku aruandeperioodi tulud ja kulud	0	-3,674	0	0	14,546	10,872	507	11,379
Saldo 31.12.2007	60,898	45,538	1,284	2	13,986	121,708	1,615	123,323

Täiendav informatsioon aksiakapitali ning ülekursi kohta on toodud lisa 32.

¹ Aruandeperioodil kuulutati dividende ühe aksia kohta välja alljärgnevalt:

	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
tuhandetes				
Väljakuulutatud dividendid	25,430	11,692	1,625	747
Aksiate arv dividendide väljakuulutamisel	67,784,150	30,453,037	67,784,150	30,453,037
Dividendid ühe aksia kohta (kroonides ja eurodes)	0.38	0.38	0.02	0.02

² Otse omakapitalis kajastatud kulud sisaldavad Arco Vara AS aksiate avaliku enampakkumisega seotud kulusid (lisa 32).

Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

1 Üldine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütar- ja ühisettevõtete 31.12.2007 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 31.03.2008. 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. 2007. aasta lõpu seisuga ulatus Arco Vara AS ning tema tütar- ja ühisettevõtete (Kontsern) töötajate arv 664 inimeseni (2006: 480 inimeseni). Kontserni peamised tegevusvaldkonnad on kirjeldatud lisas 4 „Aruandlus segmentide lõikes” ning tütar- ja ühisettevõtete kaudu tegutsetakse lisaks Eestile ka Lätis, Leedus, Ukrainas, Bulgaarias ja Rumeenias.

Arco Vara AS Kontserni struktuur 31.12.2007 seisuga on esitatud lisas 41.

2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldalused

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

Arco Vara AS-i aastaaruande arvestus – ja esitusvaluutaks on Eesti kroon (EEK). Vastavalt Tallinna Börsi reglemendi nõuetele on aruanne esitatud ka eurodes (EUR). Kuna Eesti kroon on seotud euroga kursiga 15,6466 krooni 1 euro kohta, siis aruande väljendamisel eurodes valuutakursi erinevusi ei teki. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides ja eurodes, ümardatuna lähima tuhandeni, 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 tütar- ja ühisettevõtete finantsandmeid liidetuna rida-realt ning Kontsernile kuuluvat proportsionaalset osa ühisettevõtetest. Kontserni kuuluvate ettevõtete aruandeaastad ühtivad kalendriaastaga. Ettevõtted kasutavad olulises osas ühtseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid või on need (mõnede välismaiste tütar- ja ühisettevõtete puhul) vajadusel täiendavalt konsolideerimiseks ühtlustatud.

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

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

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

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

Kõik Emaettevõtte ja tütar- ja ühisettevõtete vahel toimunud tehingutest tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud, rahavood ning realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse konsolideeritud finantsaruannetes täies ulatuses. 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 tütar- ja ühisettevõtete kasumitest või kahjumitest ning netovarast esitatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseisus) eraldi real.

Tütar- ja ühissettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil, mille korral hinnatakse tütar- ja ühissettevõtete 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 õiglases väärtuses kajastatud netovaras ületab äriühenduse soetusmaksumust, hindab Kontsern uuesti omandatava tütar- või ühissettevõtte 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 tütarettvõttes vähemusosanikult osade soetuse teel kajastatakse vahe osaluse soetusmaksumuse ja tütarettvõtte netovara vahel positiivse või negatiivse firmaväärtusena, kusjuures tütarettvõtte netovara ei hinnata eelnevalt õiglasele väärtusele (vähemusosanikult osaluste soetamisel ei rakendu IFRS-s 3 „Äriühendused“ kirjeldatud ostumeetod). Juhul, kui Kontsern soetab varad või netovarad, mis on määratletavad ärina IFRS 3 tähenduses, jaotatakse varade soetusmaksumus individuaalselt identifitseeritavate varade ja kohustuste vahel vastavalt nende varade ja kohustuste õiglasele väärtusele äri omandamishetkel.

Tütar- ja ühissettevõtete müügil kajastatakse vahe tütar- ja ühissettevõtte müügihinna ning Kontserni osa tütar- või ühissettevõtte varade, kohustuste ning firmaväärtuse vahel koheselt kasumiaruandes kasumi või kahjumina ridadel „Finants- ja investeerimistegevuse tulud“ või „Finants- ja investeerimistegevuse kulud“. Juhul, kui tütarettvõtte osalisel müügil väheneb Kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, kajastatakse järelejäänud osa tütarettvõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõttena, ühissetvõttena 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 2007. aasta finantstulemustele:

- IAS 1 Finantsaruannete esitamine (muudetud);
- IFRS 7 Finantsinstrumendid: avalikustatav teave;
- IFRIC 7 Korrigeerimise kohaldamine vastavalt standardile IAS 29 Finantsaruandlus hüperinflatiivsetes majanduskeskkondades¹;
- IFRIC 8 IFRS 2 rakendusala;
- IFRIC 9 Varjatud tuletisinstrumentide ümberhindamine;
- IFRIC 10 Vahearuandlus ja varade väärtuse langus.

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 01.01.2009 (IFRS 8, IAS 1, IAS 23), 01.03.2007 (IFRIC 11 IFRS 2), 01.01.2008 (IFRIC 12, IFRIC 14 IAS 19) või 01.07.2008 (IFRIC 13):

- IAS 1 Finantsaruannete esitamine (muudatused);
- IAS 23 Laenukasutuse kulutused (muudatused);
- IFRS 8 Äritegevuse segmendid;
- IFRIC 11 Tehingud kontserni ja omaaktsiatega¹;
- IFRIC 12 Teenuse kontsessioonilepingud¹;
- IFRIC 13 Klientide lojaalsusprogrammid¹;
- IFRIC 14 Piirangud kindlaksmääratud hüvitise varale, miinimumrahastamise nõuded ja nende vastastikused mõjud¹.

¹ Uuendustel puudub otsene seos Kontserni tegevusaladega.

Põhiline ülanimetatud standardite ja tõlgenduste mõju seisneb alljärgnevas:

IAS 1 *Finantsaruannete esitamine (muudetud)*

Muudatus nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist, mis võimaldab aruannete kasutajal hinnata Kontserni eesmärke, poliitikat ning protsesse kapitali juhtimisel.

IAS 23 *Laenukasutuse kulutused (muudatused)*

Muudetud standard nõuab laenukulutuste kapitaliseerimist, kui nende kulutuste aluseks olevad laenud on võetud selliste varade soetuseks, ehituseks või tootmiseks, mille kasutus- või müügi valmidusse viimine vältab pikema perioodi. Varem kehtinud võimalus selliseid laenukasutuse kulutusi koheselt kasumiaruandes kuluna kajastada elimineeriti. Kuna Kontsern kapitaliseeris juba varem nimetatud laenukasutuse kulutusi, ei ole muudatustel mõju Kontserni konsolideeritud aruannetele.

IFRS 7 *Finantsinstrumendid: avalikustatav teave*

Standard IFRS 7 nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist, mis võimaldab finantsaruande kasutajal hinnata Kontserni finantsinstrumentide olulisust ning selliste finantsinstrumentide riski iseloomu ning mahtu. Kontsern on käesolevas aruandes teinud muudatusi finantsinformatsiooni esituslaadis ning käesolevas konsolideeritud finantsaruandes on avalikustatud täiendav informatsioon koos võrdlusandmetega.

IFRS 8 *Äritegevuse segmendid*

Standard nõuab täiendava informatsiooni esitamist Kontserni tegevussegmentide kohta ning asendab varem kehtinud avalikustamise nõuded põhi- (ärisegment) ning lisasegmeni (geograafiline segment) kohta. Kontsern määratleb tegevussegmente samamoodi, kui varem kehtinud ärisegmente IAS 14 kohaselt ning seetõttu ei oma muudatus segmendiaruandlusele alates 01.01.2009 olulist mõju.

IFRIC 8 *IFRS 2 rakendusala*

Tõlgendus nõuab selliste tehingute puhul, kus väljastatud omakapitaliinstrumentide eest saadud raha on väiksem kui nende instrumentide õiglane väärtus, hinnata, kas neid tehinguid reguleerib IFRS 2 või mitte. Nimetatud standardi rakendamine ei mõjutanud Kontserni finantspositsiooni ega -tulemust.

IFRIC 9 *Varjatud tuletisinstrumentide ümberhindamine*

IFRIC 9 deklareerib, et varjatud tuletisinstrumentide olemasolu hindamise päev on päev, kui ettevõtte saab lepinguosaliseks ning varjatud tuletisinstrument hinnatakse ümber vaid juhul, kui on toimunud muutus lepingus, mis oluliselt muudab tuletisinstrumentiga seotud rahavoogusid. Kuna Kontsern ei oma tuletisinstrumente, mis nõuaksid nende eraldamist põhilepingust, ei oma tõlgendus mõju Kontserni finantspositsioonile ega -tulemustele.

IFRIC 10 *Vahearuandlus ja varade väärtuse langus*

Kontsern rakendas tõlgenduse 1. jaanuaril 2007. Tõlgendus nõuab, et ettevõtte ei tohi tühistada vahearuandes kajastatud vara väärtuse langust firmaväärtuse ning finantsvaradesse ja omakapitaliinstrumentidesse tehtud soetusmaksumuses kajastatavate investeeringute osas. Kuna Kontsern ei ole varem nimetatud varade väärtust tühistanud, ei oma tõlgendus mõju Kontserni finantspositsioonile ega -tulemusele.

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

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

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

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

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

Kasutusrendilepingud: Kontsern rendileandjana

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

Kontserni poolt valitsetavad kinnisvarafondid: tütarettevõtte või muu finantsvara

Kontserni ühisettevõttele kuulub rohkem kui 50% ühisettevõtte poolt valitsetava fondi Explorer Property Fund – Baltic States AB lihtaktsiatest. Fondi juhtimis- ja valitsemispõhimõtted on fondi aktsionäride lepingus ja valitsemislepingus fikseeritud viisil, mis juhtkonna hinnangul välistab fondi finants- ja tegevuspõhimõtete kontrollimise Kontserni poolt. Nimetatud põhjustel loetakse Explorer Property Fund – Baltic States AB'd Eriotstarbeliseks Ettevõtteks (*Special Purpose Entity's*) ning kajastatakse investeeringut fondi aktsiatesse muu finantsvarana õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastamine on põhjendatud, sest Kontserni juhtkond teostab nimetatud investeeringu üle järelevalvet samuti õiglase väärtuse alusel, mis on kooskõlas Kontserni investeerimisstrateegiaga.

Hindamise ebakindlus

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

Firmaväärtus – väärtuse languse test

Kontsern hindab vähemalt kord aastas tütar- ja ühisettevõtete omandamisest tekkinud firmaväärtuse bilansilise maksumuse võimalikku vähenemist alla kaetava väärtuse. Hindamine toimub firmaväärtust omavate raha genereerivate üksuste õiglase väärtuse (miinus müügilukulused) või kasutusväärtuse kaudu. Kasutusväärtuse leidmiseks peab juhtkond prognoosima raha genereerivate üksuste tulevase netorahavoogusid ning valima sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdisväärtuse määramiseks. Firmaväärtuse bilansiline maksumus oli 31.12.2007 seisuga 23,957 tuhat krooni (2006: 15,558 tuhat krooni). Täiendav informatsioon firmaväärtuse väärtuse languse testi põhimõtetest ning tulemustest on kirjeldatud lisades 4 ja 25.

Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglasest väärtuses. Kontserni juhtkond tugines 2007. aastal kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel kontserniväliste atesteeritud hindajate ekspertarvamusele. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt kahte meetodit – diskonteeritud rahavoogude meetod ning võrreldavate hindade meetod. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskonteeritud rahavoogude meetodil määratud õiglasest väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oli 31.12.2007 seisuga 468,377 tuhat krooni (2006: 382,262 tuhat krooni). Üksikasjalikum informatsioon kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramise kohta on esitatud lisas 23.

Diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse tundlikkuse analüüsis kasutatud eeldustele on seisuga 31.12.2007 alljärgnev:

- diskontomäära tõus keskmiselt 1% võrra põhjustab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse languse summas 28,828 tuhat krooni (1,842 tuhat eurot), 2006. aasta lõpu seisuga vastavalt 40,259 tuhat krooni (2,573 tuhat eurot);
- diskontomäära langus keskmiselt 1% võrra põhjustab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse tõusu summas 31,560 tuhat krooni (2,017 tuhat eurot), 2006. aasta lõpu seisuga vastavalt 51,352 tuhat krooni (3,293 tuhat eurot);
- Keskmiselt 5%-line eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude vähenemine põhjustab 21,983 tuhande krooni (1,405 tuhande euro) suuruse languse kinnisvarainvesteeringute õiglasest väärtuses. 2006. aasta lõpu seisuga langeks kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus sellisel juhul 19,120 tuhat krooni (1,222 tuhat eurot);
- Keskmiselt 5%-line eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude suurenemine põhjustab 21,983 tuhande krooni (1,405 tuhande euro) suuruse tõusu kinnisvarainvesteeringute õiglasest väärtuses. 2006. aasta lõpu seisuga suureneks kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus sellisel juhul 19,120 tuhat krooni (1,222 tuhat eurot);

Aruandlus segmentide lõikes

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

Kontserni äritegevuse segmentid on:

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

Segmendi tulu on otseselt segmendile omistatav tulu ja osa muudest tuludest, mida saab põhjendatud alustel segmendile jaotada. Need on tulud, mille ärisegment saab müügist Kontsernivälisest 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 Kontsernivälisest klientidelt ja teistelt segmentidelt saadud tuludega. Segmendi kulude hulka ei kuulu Finants- ja investeerimistegevuse kulud, Kontserni üldhalduskulud ning muud Kontserni kui tervikuna 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 ematöötajate 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 õiglasest väärtuses kajastatavateks varadeks esitatakse varade ümberklassifitseerimise perioodil õiglase väärtuse muutusena.

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

Segmendi kohustuseks on sellised põhitegevusega seotud kohustused, mida saab otseselt segmendile omistada või põhjendatud alustel segmendile jaotada. Segmendi kohustusteks on näiteks tasumata arved ja muud võlad, viitvõlad, klientide ettemaksed, garantiieraldised ja muud toodete ja teenustega seotud kohustused. Segmendi kohustuse hulka ei

kuulu finantseerimistegevusest tekkinud laenud, kapitalirendi kohustused, võlakirjad ja muud kohustused. Samuti ei kuulu segmenti kohustuste hulka tulumaksukohustus.

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

Kontserni teiseks segmenteerimise aluseks on geograafiline jaotus. 31.12.2007 seisuga eristatakse geograafiliselt Eesti, Läti, Leedu, Ukraina, Bulgaaria ja Rumeenia 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 õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

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

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

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

Tulu kajastamine

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

Tulu kinnisvara müügist

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

Tulu pikaajalise lepinguga fikseeritud teenuste müügist

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

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

Tulu muude teenuste müügist

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

Tulu muude kaupade müügist

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

Finantstulud

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

31.03.2008

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

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

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

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

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

Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara

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

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

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

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

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

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

31.03.2008

For identification purposes only
 ERNST & YOUNG

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

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

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

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

Tuletisinstrumentid

Kontsern kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära *swap*-i, et maandada intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära *swap*-i 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, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Tootmise üldkulud jagatakse lõpetamata ja valmistoodangu soetusmaksumuseks, lähtudes normaalsest tootmismahust. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse. Kaudsed kulutused, mis liigitakse 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 tavapärasest 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 müüdnud 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 arendatavaid kinnistuid (ehitavad 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 millela 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. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmiseid meetodeid:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluseid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse 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 müüdud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinda kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui Kontsernil on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on bilansipäeva seisuga teinud arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud peale bilansipäeva kuid enne raamatupidamise aastaaruande kinnitamist juhatuse poolt).

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

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

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

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

Bioloogilised varad

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

Taimetoodangu koguse määramisel mõõdetakse iga 100 m² kohta 15 katseala suurusega 77 cm × 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 21). Õiglase väärtuse määramiseks jaotatakse varad rühmadesse nende omaduste järgi (vanus, liik ning küpsusaste). Igale rühmale määratakse eeldatav müügiaeg, hooaja turuhindadest tuletatud müügitulud ning hinnangulised müügikulutused. Õiglane väärtus leitakse diskonteeritud rahavoogude meetodil.

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

Materiaalne põhivara

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmaväärtus

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

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

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

Muu immateriaalne põhivara

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

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

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

Määramata elueaga immateriaalsele varale tehakse igal aastal kas eraldiseisva varaobjektina või raha genereeriva üksuse koosseisus vara väärtuse languse test. Piiratud elueaga vara väärtuse langust hinnatakse juhul, kui on 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 ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas (kui see on IFRS-iga nõutud) hindab Kontsern vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva 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.

Vähemusaktsionäride müügioptsioonid

Tulenevalt kahest aktsionäride vahelisest lepingust oli 2007. aasta esimeses pooles Kontserni ettevõtete neljal vähemusaktsionäril kehtivad müügioptsioonid, mis annavad vähemusaktsionäridele õiguse müüa ja Kontsernile kohustuse osta vähemusanikele kuuluvad aktsiad või osad. Ühe aktsionäride lepingu puhul on müügioptsiooni hinnaks sätestatud summa, mis vastab nende aktsiate/osade turuväärtusele. Teise aktsionäride lepingu puhul oli müügioptsiooni hinnaks sätestatud proportsionaalne osa ettevõtte raamatupidamislikust omakapitalist.

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

2007. aasta kolmandas kvartalis tühistati ühe aktsionäride lepingu müügioptsioon, mille hinnaks oli sätestatud proportsionaalne osa ettevõtte raamatupidamislikust omakapitalist. Teise aktsionäride lepingu müügioptsioon on 31.12.07 seisuga endiselt kehtiv.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on erandina kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

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

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

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 Kontsem vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseering laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või potentsiaalsete kohustustena.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

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

Rendiarvestus

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

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

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütar- ja ühissettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Kuni 31.12.2007 välja makstud (neto)dividendide maksumäär on 22/78 ning alates 01.01.2008 on maksumääraks 21/79. 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 33.

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

Lätis, Leedus, Ukrainas, Bulgaarias ja Rumeenias on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Lätis ja Leedus on tulumaksumääraks 15%, Ukrainas 25%, Bulgaarias 15% (alates 01.01.2007 10%) ning Rumeenias 16% maksustatavast tulust. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

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

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

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded (lisa 42) esitatakse täiendava informatsioonina kooskõlas Eesti Raamatupidamise Seadusega ning need põhjaruanded ei ole emaettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 mõistes.

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

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

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

5 Segmentiaruandlus – ärisegment

Kontserni ärisegmendid on:

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

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

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

Kontserni segmentidevahelised tehingud on tehtud turuhinnas ning hinnastatud samadel põhimõtetel, mis Kontsernivälised tehingud. Olulise osa segmentidevahelistest tehingutest annavad ehituse segment ning teeninduse segment, kes müüvad Kontserni arenduse segmenti ettevõtetele ehitus – ja vahendusteenust. Ehitusteenuse osutamise puhul rakendab ehituse segment hinnalisa Eestis 2,5%-7,2% ning Lätis 12%. Vahendusteenuse hinnaks on 1-3% vahendatava objekti maksumusest kõikides riikides.

Müügitulu ja muu äritulu segmentide kaupa	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
tuhandetes				
Teenindus	139,621	119,437	8,924	7,633
Kontserniväline müügitulu	115,184	107,264	7,362	6,855
Kontserniväline muu äritulu	8,588	702	549	45
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	15,849	11,471	1,013	733
Arendus	566,260	626,614	36,191	40,048
Kontserniväline müügitulu	418,372	199,655	26,739	12,760
Kontserniväline muu äritulu	133,746	421,764	8,548	26,956
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	14,142	5,195	904	332
Ehitus	425,484	359,345	27,193	22,967
Kontserniväline müügitulu	193,631	176,667	12,375	11,291
Kontserniväline muu äritulu	44	462	3	30
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	231,809	182,216	14,815	11,646
Segmentidevahelised elimineerimised	-264,087	-198,882	-16,879	-12,711
Müügitulu ja muu äritulu kokku	867,278	906,514	55,429	57,937

	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
Ärikasum segmentide kaupa				
tuhandetes				
Teenindus	-16,540	8,624	-1,057	551
s.h põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-1,575	-966	-101	-62
s.h kinnisvarainvesteeringute ümbrehindlus õiglasele väärtusele	7,000	170	447	11
Arendus	161,988	278,185	10,353	17,779
s.h põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-948	-536	-61	-34
s.h negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine ja firmaväärtuse allahindlus	283	1,868	18	119
s.h materiaalse põhivara allahindlused ja likvideerimine	18,778	-72,805	1,200	-4,653
s.h kinnisvarainvesteeringute ja bioloogiliste varade ümbrehindlus õiglasele väärtusele	52,874	375,742	3,379	24,014
Ehitus	16,926	959	1,082	61
s.h põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-1,789	-1,031	-114	-66
s.h negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine ja firmaväärtuse allahindlus	0	281	0	18
s.h materiaalse põhivara allahindlused ja likvideerimine	0	-18	0	-1
Segmentidevahelised elimineerimised	-16,455	1,408	-1,052	90
Jagamatud ärikulud	-42,861	-28,825	-2,739	-1,842
s.h amortisatsioonikulu	-821	-537	-52	-34
Ärikasum kokku	103,058	260,351	6,587	16,639
s.h põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisa 8, 10)	-5,133	-3,070	-328	-196
s.h negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine ja firmaväärtuse allahindlus (lisa 10)	283	2,149	18	137
s.h materiaalse põhivara allahindlused ja likvideerimine (lisa 11)	18,778	-72,823	1,200	-4,654
s.h kinnisvarainvesteeringute ja bioloogiliste varade ümbrehindlus õiglasele väärtusele (lisa 11)	59,874	375,912	3,826	24,025

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
Tuhandetes				
Teenindus	63,600	31,900	4,065	2,039
Arendus	2,395,424	2,054,015	153,095	131,275
Ehitus	126,767	92,240	8,102	5,895
Segmentidevahelised elimineerimised	-83,558	-20,665	-5,340	-1,321
Kontserni jagamatud varad	1,061,808	99,881	67,862	6,384
Varad kokku	3,564,041	2,257,371	227,784	144,272

Kontsern on teinud soetuseid kinnisvarainvesteeringutesse, materiaalsesse ja immateriaalsesse põhivarasse alljärgnevalt:

Investeeringud põhivarasse	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
tuhandetes				
Teenindus	14,220	9,449	909	604
Arendus	59,233	333,718	3,786	21,327
Ehitus	7,546	5,349	482	342
Kontserni jagamatud soetused	491	3,488	31	223
Investeeringud põhivarasse kokku	81,490	352,004	5,208	22,496

Kohustused	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Teenindus	25,260	22,610	1,614	1,445
Arendus	122,195	264,591	7,810	16,910
Ehitus	102,153	47,635	6,529	3,044
Segmentidevahelised elimineerimised	-63,555	-20,665	-4,062	-1,321
Kontserni jagamatud kohustused	1,448,416	1,201,319	92,570	76,780
Kohustused kokku	1,634,469	1,515,490	104,461	96,858

6 Segmendiaruandlus – geograafiline segment

Müügitulu kliendi asukohamaa ja ärisegmendi kaupa	Teenindus		Arendus		Ehitus		Elimineerimised		Kokku	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
EEK tuhandetes										
Eesti	74,218	80,216	317,422	194,246	364,422	357,883	-187,651	-193,530	568,411	438,815
Läti	31,097	27,148	73,443	9,964	102,437	0	-67,522	-3,904	139,455	33,208
Leedu	6,374	5,958	200	0	0	0	-49	0	6,525	5,958
Ukraina	8,182	5,605	0	0	0	0	0	-294	8,182	5,605
Bulgaaria	9,160	266	26	0	0	0	-6,636	0	2,550	0
Rumeenia	2,332	0	0	0	0	0	0	0	2,332	0
Elimineerimised	-267	-458	0	0	0	0	0	0	-267	0
Müügitulu kokku	131,096	118,735	391,091	204,210	466,859	357,883	-261,858	-197,728	727,188	483,586

Müügitulu kliendi asukohamaa ja ärisegmendi kaupa	Teenindus		Arendus		Ehitus		Elimineerimised		Kokku	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
EUR tuhandetes										
Eesti	4,743	5,127	20,287	12,415	23,291	22,873	-11,993	-12,369	36,328	28,045
Läti	1,987	1,735	4,694	637	6,547	0	-4,315	-250	8,913	2,122
Leedu	407	381	13	0	0	0	-3	0	417	381
Ukraina	523	358	0	0	0	0	0	-19	523	358
Bulgaaria	585	17	2	0	0	0	-424	0	163	0.
Rumeenia	149	0	0	0	0	0	0	0	149	0
Elimineerimised	-17	-29	0	0	0	0	0	0	-17	0
Müügitulu kokku	8,377	7,589	24,996	13,052	29,838	22,873	-16,735	-12,638	46,476	30,906

Varad vastavalt geograafilisele paiknemisele	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Eesti	1,771,908	1,985,251	113,246	126,881
Läti	274,834	171,048	17,565	10,932
Leedu	39,705	862	2,538	55
Ukraina	727	7,500	46	479
Bulgaaria	413,797	415	26,446	27
Rumeenia	7,188	0	459	0
Segmentidevahelised elimineerimised	-5,926	-1,671	-379	-107
Kontserni jagamatud varad	1,061,808	93,966	67,863	6,005
Varad kokku	3,564,041	2,257,371	227,784	144,272

Soetatud põhivarad põhivara liikide kaupa	Kinnisvarainvesteeringud		Materiaalne põhivara		Immateriaalne põhivara	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
EEK tuhandetes						
Eesti	3,016	27,856	55,242	320,541	942	1,082
Läti	0	0	7,046	1,395	3,361	17
Leedu	0	0	64	287	2,129	24
Ukraina	0	0	121	415	6	78
Bulgaaria	0	0	3,452	237	56	72
Rumeenia	0	0	3,597	0	2,458	0
Soetatud põhivarad kokku	3,016	27,856	69,522	322,875	8,952	1,273

Soetatud põhivarad põhivara liikide kaupa	Kinnisvarainvesteeringud		Materiaalne põhivara		Immateriaalne põhivara	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
EUR tuhandetes						
Eesti	194	1,780	3,531	20,486	60	69
Läti	0	0	450	89	215	1
Leedu	0	0	4	18	136	2
Ukraina	0	0	8	27	0	5
Bulgaaria	0	0	221	15	4	5
Rumeenia	0	0	230	0	157	0
Soetatud põhivarad kokku	194	1,780	4,444	20,635	572	81

7 Muutused Arco Vara Kontserni struktuuris

7.1 Konsolideerimise ulatus

	Eesti	Läti	Leedu	Ukraina	Bulgaaria	Rumeenia	Kokku
Tütarettevõtted							
Seisuga 31.12.2006	20	7	2	2	1	-	32
Lisandumised	3	3	1	1	2	2	12
Väljaminekud	-7	-2	-	-1	-	-	-10
Seisuga 31.12.2007	16	8	3	2	3	2	34
Ühisettevõtted							
Seisuga 31.12.2006	22	2	-	-	-	1	25
Lisandumised	1	3	-	-	1	-	5
Väljaminekud	-6	-2	-	-	-1	-1	-10
Seisuga 31.12.2007	17	3	-	-	-	-	20
Sidusettevõtted (ei konsolideerita)							
Seisuga 31.12.2006	1	-	-	-	-	-	1
Lisandumised	-	-	-	-	-	-	-
Väljaminekud	-	-	-	-	-	-	-
Seisuga 31.12.2007	1	-	-	-	-	-	1

Arco Vara Kontserni on seisuga 31.12.2007 konsolideeritud 33 Eesti (2006: 42), 11 Läti (2006: 9), kolm Leedu (2006: 2), kaks Ukraina (2006: 2), kolm Bulgaaria (2006: 1) ja kaks Rumeenia (2006: 1) ettevõtet.

2007. aasta 12 kuu kohta kokku vähenes Kontserni konsolideeritavate ettevõtete arv kolme ettevõtte võrra s.h kuus tütarettevõtet ühendati teiste Kontserni ettevõtetega, seitse tütarettevõtet ning kaks ühisettevõtet asutati, üks tütarettevõtte omandati äriühenduse teel (lisa 7.3) ning müüdi üks tütarettevõtte ja kuus ühisettevõtet (lisa 7.2).

Arco Vara Kontserni struktuur on esitatud lisa 41.

Ühisettevõtete mõju konsolideeritud bilansile ja kasumiaruandele on alljärgnev:

Seisuga 31. detsember või aasta kohta	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
tuhandetes				
Äritulud	140,540	279,718	8,982	17,877
Ärikulud	-69,278	-52,390	-4,428	-3,348
Finantstulud	9,149	0	585	0
Finantskulud	-45,802	0	-2,927	0
Käibevara	228,814	98,992	14,624	6,327
Põhivara	769,323	599,910	49,169	38,341
Lühiajalised kohustused	150,908	85,780	9,645	5,482
Pikaajalised kohustused	337,916	172,217	21,597	11,007

Olulisimad ühisettevõtted Arco Vara konsolideerimisgrupis on Tallinna Olümpiapurjespordikeskus OÜ (omab kinnistut aadressil Regati pst 1, Tallinn), Arco HCE OÜ (omab Ahtri 3 arendusprojekti Tallinnas) ning Floriston Grupp OÜ (omab mitmeid arendusprojekte Tallinnas).

Arco Vara konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted:

		Kontserni osalus	
Ettevõtte	Asukohamaa	31.12.2007	31.12.2006
%			
Teeninduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Real Estate EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate AS	Eesti	100	-
Arco Rumeenia Valdused OÜ	Eesti	100	oli ühisettevõtte
Arco Ukraina Valdused OÜ	Eesti	75	75
Arco Vara Kinnisvarabüroo	Eesti	100	100
Adepto SIA ¹	Läti	80	-
Arco Real Estate SIA	Läti	80	80
Arco Real Estate UAB	Leedu	80	80
Arco Real Estate Consulting SRL ¹	Rumeenia	100	oli ühisettevõtte
Arco Neruhomist TOV ¹	Ukraina	75	75
Ühisettevõtted			
AVEC Asset Management OÜ	Eesti	50	50
Arco Rumeenia Valdused OÜ	Eesti	ümberklassifitseeritud	50
Home Service SIA ¹	Läti	müüdud	40
Arco Real Estate Consulting SRL ¹	Rumeenia	ümberklassifitseeritud	50
Arenduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	100	-
Arco & Koger EOOD ¹	Bulgaaria	100	-
Arco & Koger Investeeringute AS	Eesti	100	oli ühisettevõtte
Arco HCE OÜ	Eesti	ümberklassifitseeritud	100
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
Arco Maadehaldus OÜ	Eesti	ühendatud	100
Arco Vara Kinnistute AS	Eesti	100	100
Arco Vara Puukool OÜ	Eesti	100	75
Arco Vara Riia Valdused OÜ	Eesti	100	75
Arcofond OÜ	Eesti	ühendatud	100
Kerberon OÜ	Eesti	83.4	83.4
Kolde AS	Eesti	89.3	89.3
Metro Kinnisvara OÜ	Eesti	ühendatud	100
Pärnu Turg OÜ	Eesti	100	100
Zeus Haldus OÜ	Eesti	ühendatud	100
Waldrop Investments OÜ	Eesti	100	100
Wilson Kinnisvara OÜ	Eesti	100	100
AD Saulkrasti SIA ¹	Läti	50.4	-
Arco Development SIA	Läti	80	80
Bišumuižas Nami SIA	Läti	ümberklassifitseeritud	80
Rasmussen Invest SIA ¹	Läti	80	60
Sportings Riga SIA ¹	Läti	ümberklassifitseeritud	80
Ulmana Gatves Nami SIA ¹	Läti	80	80
Vidus Nams SIA (likvideerimisel) ¹	Läti	100	75
Arco Invest UAB	Leedu	100	80
Arco Capital Real Estate SRL	Rumeenia	100	-
Arco Capital TOV ¹	Ukraina	müüdud	75

Ettevõtte	Asukohamaa	31.12.2007	31.12.2006
Arco Investments TOV	Ukraina	75	-
Ühisettevõtted			
Arco & Koger Investeeringute AS	Eesti	ümberklassifitseeritud	50
Arco HCE OÜ	Eesti	50	oli tütaretevõtte
Arco Vara Arenduse OÜ	Eesti	50	50
Arco Vara Saare Kinnistud OÜ	Eesti	50	50
Arco Ärikeskus OÜ	Eesti	50	50
Barrow Investments OÜ ¹	Eesti	müüdud	50
Castleberry OÜ ¹	Eesti	müüdud	50
Chalwell OÜ ¹	Eesti	50	50
Cromer Trade OÜ ¹	Eesti	müüdud	50
Floriston Grupp OÜ	Eesti	50	50
Hopson Capital OÜ ¹	Eesti	50	50
Kastner Grupp OÜ ¹	Eesti	50	50
Koduküla OÜ	Eesti	50	50
Kramer Kinnisvara OÜ	Eesti	müüdud	50
Noland Grupp OÜ ¹	Eesti	50	50
Pämu Elumaja OÜ	Eesti	50	50
Redman Invest OÜ ¹	Eesti	50	50
Snowden OÜ ¹	Eesti	50	50
Steadman OÜ ¹	Eesti	50	50
Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS	Eesti	50	50
Varamaad Kinnisvara OÜ ¹	Eesti	33,4	50
Bišumuižas Nami SIA	Läti	40	oli tütaretevõtte
Dreilini-Ulbroka-1 SIA ¹	Läti	müüdud	40
Plavnieku Centrs SIA ¹	Läti	40	-
Sporting Riga SIA ¹	Läti	40	oli tütaretevõtte
Sidusettevõtte			
Gilmor Grupp OÜ	Eesti	20	20
Ehituse segment			
Tütaretevõtted			
Arco Ehitus OÜ	Eesti	100	100
Veemaailm Inc OÜ	Eesti	ühendatud	100
Fimaier OÜ	Eesti	ühendatud	100
Tallinna Linnaehituse AS	Eesti	80	80
Arco Construction SIA	Läti	55	-

¹ Kontsernil on osalus ettevõttes läbi tütar- või ühisettevõtte.

7.2 Kontserni osaluste võõrandamised

2007. aastal võõrandas Kontsern osalusi järgmistes ettevõtetes:

Ettevõte	%	EEK		EUR	
	Võõrandatud osaluse suurus Kontsernis	Müügihind	Kasum või kahjum võõrandamisest (lisad 12, 13)	Müügihind	Kasum või kahjum võõrandamisest (lisad 12, 13)
tuhandetes					
Tütarettevõtted					
Arco HCE OÜ ¹	50	22,711	-2,981	1,451	-191
Arco Capital TOV	75	2,726	4,923	174	315
Bišumuižas Nami SIA ja Sportings Riga SIA ²	40	120,291	118,491	7,688	7,573
Ühisettevõtted					
Kramer Kinnisvara OÜ	50	2,311	2,119	148	136
Cromer Trade OÜ ³	50	2,400	0	153	0
Barrow Investments OÜ ³	50	1,214	0	78	0
Castleberry OÜ ³	50	123	0	8	0
Dreilini-Ulbroka-1 SIA	40	22	0	1	0
Varamaad Kinnisvara OÜ ⁴	16.6	8,650	8,531	553	545
Home Service SIA	40	2	0	0	0
Kokku		160,450	131,083	10,254	8,378

¹ 2007. aasta alguses võõrandas Arco Vara AS 50%-lise osaluse tütar­ettevõttes Arco HCE OÜ. Lisaks müügihinna­le tasus ostja 50% Arco Vara AS nõudest tütar­ettevõtte vastu summas 106,188 tuhat krooni (6,787 tuhat eurot). Pärast osaluse võõrandamist suurendati Arco HCE OÜ osakapitali 20 tuhande krooni (ühe tuhande euro) võrra, kusjuures mõlema Arco HCE OÜ omaniku osa nimiväärtust suurendati proportsionaalselt nende osalusele. Osaluste suurendamise eest tasuti ülekursiga kokku 73,829 tuhat krooni (4,719 tuhat eurot), millest Kontserni poolt tasutud ülekurss moodustas 72,839 tuhat krooni (4,655 tuhat eurot).

Arco HCE OÜ 50%-lise osaluse võõrandamisega otseselt seotud kulutused ulatusid 2,360 tuhande kroonini (150,8 tuhande euron).

² 18. mail 2007. aastal sõlmis Kontsern aktsiate ostulepingu SIA Linstow Baltic'uga 40% osaluse müügiks ettevõttes Bišumuižas Nami SIA. Bišumuižas Nami SIA tasus tehingu tingimuste kohaselt Kontserni tütar­ettevõtte Sportings Riga SIA soetuse eest Arco Vara AS-le ja Sportings Riga SIA vähemusosanikule 2007. a. augustis 19,220 tuhat eurot (300,728 tuhat krooni). Tehingu sulgemise järgselt omab Kontserni tütar­ettevõtte Arco Investeeringute AS 40% Bišumuižas Nami SIA aktsiatest ning Bišumuižas Nami SIA ning Sportings Riga SIA klassifitseeruvad Kontserni ühisettevõteteks.

³ 2007.a. I poolaastal võõrandas Kontsern oma osalused ühisettevõtetes Cromer Trade OÜ, Barrow Investments OÜ ja Castleberry OÜ. Nimetatud ettevõtted olid varudena kajastatud kinnistut hoidvad projekt­ettevõtted ning seetõttu on ühisettevõtte müük kajastatud kasumiaruandes müügituluna ning rahavoogude aruandes äritegevuse rahavoona.

⁴ Varamaad Kinnisvara OÜ 16,6%-lise osaluse müügi hind summas 8,650 tuhat krooni (553 tuhat eurot) tasaarveldati Kontserni kohustusega osade soetaja ees.

2006. aastal võõrandas Kontsern osaluse järgmises ühisettevõttes:

Ettevõtte	Võõrandatud osaluse suurus Kontsernis	Müügihind	Kasum või kahjum võõrandamisest (lisad 12, 13)	Müügihind	Kasum või kahjum võõrandamisest (lisad 12, 13)
tuhandetes					
Tütarettevõtted					
Sportings Riga RIA ¹	0	7,463	7,463	477	478
Ühisettevõtted					
Lehe Elamud OÜ	50	1,343	42	86	4
Kokku		8,806	7,505	563	482

¹ 2006. aastal võõrandas Arco Development SIA vähemusosanikule 20%-lise osaluse Sportings Riga SIA-s. Kuna Kontsernis oli vähemusosanikule kuuluv 20%-line osa Sportings Riga SIA-s läbi Arco Development SIA juba varem

kajastatud, ei vähenenud antud tehingust Kontserni osaluse suurus ega suurenenud vähemusosanikule kuulunud osa Sportings Riga SIA-s.

Ettevõtete võõrandamise mõju Kontserni varadele, kohustustele ja omakapitalile oli alljärgnev:

Tütarettevõtete võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
Tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid ¹	120,953	0	7,730	0
Muu käibevara	-2,489	0	-159	0
Pikaajalised nõuded	49,322	0	3,152	0
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 23)	-192,500	0	-12,303	0
Materiaalne põhivara (lisa 24)	-6,801	0	-435	0
Lühiajalised laenukohustused	-62,509	0	-3,995	0
Muud lühiajalised võlad	-46,395	0	-2,965	0
Pikaajalised laenukohustused	49,322	0	3,152	0

¹ Raha ja raha ekvivalentidena on muuhulgas näidatud Arco HCE OÜ osaluse võõrandamisest saadud müügihind ning 31.12.06 seisuga Kontserni nõuet Arco HCE OÜ vastu, mis ostja poolt Kontsernile tasuti.

Ühissettevõtete võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	-53	-383	-3	-24
Muu käibevara	-487	-728	-31	-47
Varud	-22,707	-1,812	-1,451	-116
Materiaalne põhivara (lisa 24)	-96	-5	-6	0
Lühiajalised laenukohustused	-2,385	0	-152	0
Muud lühiajalised võlad	-330	-377	-21	-24
Pikaajalised laenukohustused	-11,213	-1,250	-717	-80

7.3 Äriühendused

Äriühendused 2007. aastal

2007. aasta 11. jaanuaril soetas Kontsern 55%-lise osaluse Läti Ehitusettevõttes Arco Construction SIA. Soetusmaksumus oli 4,303 tuhat krooni (275 tuhat eurot), millest 1,945 tuhat krooni (124 tuhat eurot) tasuti 2007. aasta jooksul rahas ning ülejäänud osa tasutakse kahe aasta jooksul 2010. aasta märtsiks. Kohustus ei kanna intressi ning seetõttu on seda diskonteeritud, mille lõpptulemusel moodustab soetusmaksumus 4,070 tuhat krooni (260 tuhat eurot). Soetatud netovara ja tekkinud firmaväärtus on toodud allolevas tabelis.

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Soetusmaksumus	4,070	260
Soetatud netovara õiglane väärtus ¹	710	45
Firmaväärtus (lisa 25)	3,360	215

¹Arco Construction SIA varade, kohustuste ning netovara õiglane väärtus võrdus soetushetkel nende bilansiliste väärtustega.

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

Soetusmaksumus jaguneb Arco Construction SIA varadele ja kohustustele alljärgnevalt:

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Raha	179	11
Nõuded ja ettemaksed	3,239	207
Varud	559	36
Materiaalne põhivara (lisa 24)	382	24
Firmaväärtus (lisa 25)	3,360	215
Kohustused	-3,649	-233
Soetusmaksumus	4,070	260

Kontserni 2007. aasta aruandesse on konsolideeritud Arco Construction SIA 12 kuu tulud ja kulud ning varad ja kohustused seisuga 31.12.2007. 2007. aasta jaanuaris soetatud Arco Construction SIA käive moodustas 37,664 tuhat krooni (2,407 tuhat eurot) Kontserni aasta käibest ning mõju Kontserni puhaskasumile oli -873 tuhat krooni (-56 tuhat eurot). Negatiivne mõju puhaskasumile tulenes peamiselt soetatud Läti ehitusettevõtte kontsernisestest kasumite elimineerimisest seoses Bišumuiža I projekti ehitusega.

2007. aasta oktoobris soetas Kontsern ühisettevõtte Arco Rumeenia Valdused OÜ teiselt omanikult 50% ettevõtte osadest, saavutades seeläbi 100%-lise osaluse ettevõtetes Arco Rumeenia Valdused OÜ ja Arco Real Estate Capital SRL. Soetatud netovara ja tekkinud firmaväärtus on toodud allolevas tabelis:

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Soetusmaksumus	20	1
Soetatud netovara õiglane väärtus	-2,438	-156
Firmaväärtus (lisa 25)	2,458	157

Nimetatud tehingu tulemusel klassifitseeris Kontsern kaks ühisettevõtet ümber tütarettevõteteks. Ümberklassifitseerimise mõju Kontserni varadele ja kohustustele oli alljärgnev:

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Raha	399	26
Muu käibevara	276	18
Materiaalne põhivara (lisa 24)	576	37
Firmaväärtus (lisa 25)	2,458	157
Laenukohustused	1,522	97
Lühiajalised võlad	843	54

Juhul, kui Kontsern oleks Arco Rumeenia Valdused OÜ soetanud 2007. aasta alguses, oleks Kontserni müügitulu suurenenud 1,039 tuhande krooni (66 tuhat euro) ning kasum vähenenud 2,205 tuhande krooni (141 tuhande euro) võrra.

Äriühendused 2006.aastal

2006. aastal soetatud äriühenduste käive moodustas 3,773 tuhat krooni (241 tuhat eurot) Kontserni 2006. a käibest ning mõju Kontserni puhaskasumile oli -11,446 tuhat krooni (-732 tuhat eurot). Peamiselt tulenes negatiivne mõju Kontserni puhaskasumile äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtuse allahindlusest 2006. aasta lõpul (lisa 25). Juhul, kui äriühendused oleksid toimunud 01.01.2006, ei avaldaks äriühenduste käive ja puhaskasum Kontserni tulemustele oluliselt erinevat mõju, võrreldes äriühenduste mõjuga soetushetkest kuni 2006. aasta lõpuni.

10.08.2006 soetas Kontsern Tallinnas kinnisvarainvesteeringut hoidva ühissettevõtte Varamaad Kinnisvara OÜ, makstes soetuse eest rahas 25,974 tuhat krooni (1,660 tuhat eurot). Soetatud ettevõtte netovara ja tekkinud firmaväärtus kujunes alljärgnevalt:

	EEK	EUR
tuhandetes		
Soetusmaksumus	25,974	1,660
Soetatud netovara õiglane väärtus	14,657	937
Firmaväärtus	11,318	723

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:

	EEK	EUR
tuhandetes		
Raha	626	40
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 23)	14,031	897
Firmaväärtus (lisa 25)	11,318	723
Kohustused	-1	0
Soetusmaksumus	25,974	1,660

01.06.2006 soetas Kontsern Saaremaal maa-arendusega tegeleva ühissettevõtte Pennington Kinnisvara OÜ koos talle kuuluva 100%-lise tütarettevõttega Kramer Kinnisvara OÜ ja Merise Arenduse OÜ-ga. Ühissettevõtete grupi eest tasuti rahas 40 tuhat krooni (2 tuhat eurot). Soetusmaksumus jagunes omandatud ettevõtte varadele ja kohustustele omandamise hetkel alljärgnevalt:

	EEK	EUR
tuhandetes		
Raha	190	12
Nõuded ja ettemaksed	152	10
Varud	14,191	907
Lühiajalised kohustused	-4,493	-287
Pikaajalised kohustused	-10,000	-639
Soetusmaksumus	40	3

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

7.4 Soetused vähemusosanikelt

2007. aasta alguses soetas Kontsern vähemusosanikelt 25%, 25% ning 20% vastavalt tütarettevõtete Arco Vara Riia Valdused OÜ, Arco Vara Puukool OÜ ja Arco Real Estate UAB osadest. Tehingute tulemusel omab Kontsern 100% nimetatud ettevõtetest. Osaluste soetusmaksumus oli kokku 2,466 tuhat krooni (158 tuhat eurot) ning soetustel tekkis positiivne firmaväärtus kokku 2,581 tuhat krooni (165 tuhat eurot).

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

Ettevõte	Segment	Arco Vara AS osalus enne tehingut, %	Soetatud osalused, %	Arco Vara AS osalus peale tehingut, %	EEK			EUR		
					Soetus-hind	Positiivne firmaväärtus soetusel (lisa 25)	Negatiivne firmaväärtus soetusel (lisa 25)	Soetus-hind	Positiivne firmaväärtus soetusel (lisa 25)	Negatiivne firmaväärtus soetusel (lisa 25)
tuhandetes										
Arco Investeeringute AS	Arendus	84	16	100	27,419	0	10,653	1,752	0	681
Kolde AS	Arendus	73.4	15.9	89.3	4,322	0	0	276	0	0
Kerberon OÜ	Arendus	67.4	16	83.35	2,230	0	3,809	143	0	243
Arcofond OÜ	Arendus	84	16	100	2	0	5	0	0	0
Pärnu Turg OÜ	Arendus	84	16	100	1,588	159	0	101	10	0
Deena Ehituse OÜ	Ehitus	84	16	100	4,438	3,609	0	284	231	0
Fimaier OÜ	Ehitus	80	20	100	1,965	0	281	126	0	18
Kokku					41,964	3,768	14,748	2,682	241	943

Osaluste seotushind kuulub tasumisele hiljemalt 2008. a. mais.

7.5 Ettevõtete asutamised

2007. aastal asutas Kontsern järgmised ettevõtted:

Ettevõte	Asukohamaa	Kontserni osaluse suurus omandatud ettevõttes, %	Sissemakse osa- või aktsiakapitali	
			EEK	EUR
tuhandetes				
Tütarettevõtted				
AD Saulkrasti SIA	Läti	50.4	28	2
Adepto SIA	Läti	80	45	3
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	100	800	51
Arco Capital Real Estate SRL	Rumeenia	100	978	63
Arco Investments TOV	Ukraina	75	71	5
Arco Real Estate AS	Eesti	100	400	26
Ühisettevõtted				
Arco & Koger EOOD	Bulgaaria	50	20	1
Plavnieku Centrs SIA	Läti	40	13,180	842
Kokku			15,522	993

2006. aastal asutas Kontsern järgmised ettevõtted:

Ettevõte	Asukohamaa	Kontserni osaluse suurus omandatud ettevõttes, %	Sissemakse osa- või aktsiakapitali	
			EEK	EUR
tuhandetes				
Tütarettevõtted				
Arco Invest UAB	Leedu	80	45	3
Bišumuižas Nami SIA	Läti	80	36	2
Waldrop Investments OÜ	Eesti	100	50	3
Arco Real Estate EOOD	Bulgaaria	100	36	2
Ühisettevõtted				
Arco & Koger Investeeringute OÜ	Eesti	50	20	1
Barrow Investments OÜ	Eesti	50	20	1
Castleberry OÜ	Eesti	50	20	1

Cromer Trade OÜ	Eesti	50	20	1
Dreilini-Ubroko-1 SIA	Läti	40	22	1
Hopson Capital OÜ	Eesti	50	20	1
Kastner Grupp OÜ	Eesti	50	20	1
Koduküla OÜ	Eesti	50	100	6
Noland Grupp OÜ	Eesti	50	20	1
Redman Invest OÜ	Eesti	50	20	1
Snowden OÜ	Eesti	50	20	1
Steadman OÜ	Eesti	50	20	1
Arco Rumeenia Valduste OÜ	Eesti	50	20	1
Arco Real Estate Consulting SRL	Rumeenia	50	22	1
Kokku			531	29

Lisad kasumiaruandele

8 Müüdnud toodangu kulu

	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
tuhandetes				
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-264,966	-98,754	-16,934	-6,312
Ostetud ehitusteenus	-159,122	-148,501	-10,170	-9,491
Haldustegevuse kulud	-11,398	-16,365	-728	-1,046
Tööjõukulud	-84,980	-65,940	-5,431	-4,214
Sõidukite kulud	-7,163	-5,683	-458	-363
Põhivara amortisatsioon (lisad 24, 25)	-2,002	-1,127	-128	-72
Muud kulud	-12,504	-12,697	-800	-811
Müüdnud toodangu kulu kokku	-542,135	-349,067	-34,649	-22,309

9 Turustuskulud

	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
tuhandetes				
Reklaamikulud	-17,356	-10,701	-1,109	-684
Vahendustasud	-421	-5,493	-27	-351
Turu-uuringud	-444	-105	-28	-7
Tööjõukulud	-829	-803	-53	-51
Muud turustuskulud	-3,484	-1,493	-223	-95
Turustuskulud kokku	-22,534	-18,595	-1,440	-1,188

10 Üldhalduskulud

	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
tuhandetes				
Tööjõukulud	-85,110	-46,636	-5,440	-2,981
Büroo tegevuskulud	-31,108	-18,067	-1,988	-1,155
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud ¹	-953	-36,695	-61	-2,345
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus ² (lisa 24, 25)	-3,131	-14,542	-200	-929
Negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine (lisa 25)	283	14,748	18	943
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-1,481	-2,110	-95	-135
Sõidukite kulud	-9,832	-7,067	-628	-452
Muud kulud	-4,721	-5,344	-301	-341
Üldhalduskulud kokku	-136,053	-115,713	-8,695	-7,395

¹ Juriidilise teeninduse ja konsultatsioonikulud 2007. aastal sisaldavad Kontserni ühisettevõtte juhtkonna liikmeka sõlmitud boonuskokkulepet, mis ulatub 12,5%-ni ühisettevõtte omakapitalist. 2007. aastal ühisettevõtte omakapital vähenes, mis omakorda vähendas ka boonussüsteemiga seotud kulusid summas 11,483 tuhat krooni (734 tuhat eurot). 2006. aastal oli nimetatud boonussüsteemiga seotud kulu 25,441 tuhat krooni (1,626 tuhat eurot).

² 2006. aastal sisaldas põhivara amortisatsioon ka firmaväärtuste allahindluskulu summas 12,599 tuhat krooni (805 tuhat eurot). Vaata lisaks firmaväärtuste kohta lisast 25.

11 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud

	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 23)	133,029	388,950	8,502	24,858
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	2,620	25,224	167	1,612
Kasum bioloogiliste varade õiglase väärtuse muutusest (lisa 21)	2,756	993	176	63
Kasum materiaalse põhivara müügist	57	6,375	4	407
Muud tulud	1,628	1,386	104	90
Muud äritulud kokku	140,090	422,928	8,953	27,030

Muud ärikulud

	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 23)	-75,200	-14,031	-4,806	-897
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-4,253	0	-272	0
Kahjum materiaalse põhivara müügist	-39	-29	-2	-2
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest ja likvideerimisest ¹ (lisa 24)	18,778	-72,823	1,200	-4,654
Viivised ja trahvid ²	-481	-74,975	-31	-4,792
Muud kulud	-2,303	-930	-147	-59
Muud ärikulud kokku	-63,498	-162,788	-4,058	-10,404

¹ Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest ja likvideerimisest 2007. aastal sisaldab lõpetamata ehitusena kajastatud kinnisvaraobjekti allahindluse tühistamist. Esialgse allahindluse kaetavale väärtusele tegi Kontsern 2006. aastal ning allahindluse tühistamist kontsernivälise atesteeritud hindaja ekspertarvamusele kinnisvaraobjekti kohta võrreldava hinna meetodil ning juhtkonna hinnangutele tõenäoliste müügikulutuste osas. 2007. aastal teostati sama objekti kohta uuesti kaetava väärtuse test ning tühistati samuti kontsernivälise atesteeritud hindajate arvamuste. Testi tulemusel leiti, et

kinnisvaraobjekti väärtus seisuga 31.12.07 oli võrreldes 31.12.06 seisuga tõusnud 18,778 tuhande krooni võrra (1,200 tuhat euro võrra).

² Viivised ja trahvid 2006. a. sisaldasid Holiday Club Estonia projektiga seotud lepingust taganemise trahvi summas 73,539 tuhat krooni (4,700 tuhat eurot).

12 Finants- ja investeerimistegevuse tulud

	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
tuhandetes				
Kasum tütarettevõtte osade ja aktsiate müügist (lisa 7.2)	123,414	7,463	7,888	477
Kasum ühisettevõtte osade müügist (lisa 7.2)	10,650	42	681	3
Intressitulud	30,177	3,367	1,929	215
Kasum valuutakursi muutusest	39	0	2	0
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt ¹	50,725	5,343	3,241	341
Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku	215,005	16,215	13,741	1,036

¹ Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt 2007. aastal sisaldavad muuhulgas Kontserni ühisettevõttele kuuluva Explorer Property Fund –Baltic States AB õiglasele väärtusele hindamise kasumit summas 41,238 tuhat krooni (2,636 tuhat eurot) ning Arco Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia õiglasele väärtusele hindamise kasumit summas 1,362 tuhat krooni (87 tuhat eurot). Seoses kolme vähemusaktsionäri müügioptsiooni tühistamisega teenis Kontsern 2007. aastal kasumit 3,330 tuhat krooni (213 tuhat eurot).

2006. aastal sisaldavad tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt muuhulgas õiglases väärtuses kajastatud finantsvarade ümberhindlust summas 5,343 tuhat krooni (341 tuhat eurot). Lisainformatsioon õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade kohta on toodud lisa 17.

13 Finants- ja investeerimistegevuse kulud

	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
Tuhandetes				
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist (lisa 7.2)	-2,981	0	-191	0
Kahjum sidusettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	0	-40	0	-3
Intressikulud ¹	-33,840	-30,800	-2,163	-1,968
Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt ²	-2,864	-6,411	-183	-410
Kahjum valuutakursi muutustest	-2,291	-682	-146	-44
Finantsvarade allahindluskulu ³	-25,768	-11,721	-1,647	-748
Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku	-67,744	-49,654	-4,330	-3,173

¹ Intressikulud koosnevad olulises osas kinnisvaraprojektide soetamiseks ja ehitamiseks võetud laenude ja võlakirjade intressidest. Intressikulud, mis tekivad seoses pooleilolevate arendusprojektide finantseerimiseks võetud laenudega, on kapitaliseeritud. Kapitaliseeritud intresside summa 2007. aastal moodustas 21,646 tuhat krooni (1,383 tuhat eurot). 2006. aastal vastavalt 16,783 tuhat krooni (1,073 tuhat eurot).

² Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt 2007. aastal sisaldavad vähemusosaniku müügioptsiooni väärtuse suurenemist summas 2,864 tuhat krooni (183 tuhat eurot). Antud müügioptsiooniga seotud kohustuse kohta vt lisast 28.

2006. aastal sisaldasid kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt nõude allahindlust kohalike omavalitsuste vastu summas 6,408 tuhat krooni (410 tuhat eurot).

³ Finantsvarade allahindluskulu 2007. aastal sisaldab Kippsala projektiga seotud nõude allahindlust summas 25,258 tuhat krooni (1,614 tuhat eurot) ning muid väiksemaid finantsvarade allahindluseid summas 510 tuhat krooni (33 tuhat eurot). Kippsala projektiga seotud nõude allahindlus tugines Kontserni juhtkonna hinnangule nõude laekumise aja ja tõenäosuse kohta.

Finantsvarade allahindluskulu 2006. aastal sisaldas nõude allahindlust sidusettevõtte vastu summas 8,900 tuhat krooni (569 tuhat eurot) (lisa 22) ning muude pikaajaliste finantsinvesteeringute allahindluseid summas 2,821 tuhat krooni (180 tuhat eurot).

14 Tulumaksukulu

	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
Tuhandetes				
Dividendide tulumaksukulu	-12,129	-3,570	-775	-228
Tulumaksukulu Läti tütarettevõtete kasumilt	-2,569	-6,109	-164	-390
Tulumaksukulu Bulgaaria tütarettevõtete kasumilt	163	5	10	0
Tulumaksukulu Leedu tütarettevõtete kasumilt	0	111	0	7
Tulumaksukulu Ukraina tütarettevõtete kasumilt	-273	0	-17	0
Tulumaksukulu kokku	-14,808	-9,563	-946	-611

Tulumaksukulu Läti ja Bulgaaria tütarettevõtete kasumilt 2006. aastal sisaldab Läti tütarettevõttes kinnisvara-investeeringuna kajastatud objekti üleshindluselt arvestatud tulumaksukulust summas 1,353 tuhat krooni (86 tuhat eurot). Kontsern on seisuga 31.12.2007 kajastanud edasilükkunud pikaajalist tulumaksukohustust summas 1,321 tuhat krooni (84 tuhat eurot), 31.12.2006 seisuga vastavalt 1,353 tuhat krooni (88 tuhat euros).

15 Kasutusrendikulu

Kontsern on aruandeperioodil rentinud bürooruume, transpordivahendeid ning kontoriseadmeid alljärgnevalt:

Rendikulu	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
Tuhandetes				
Ruumid	10,642	5,711	680	365
Transpordivahendid	4,535	3,680	290	235
Kontoriseadmed	2,951	1,867	189	119
Kokku	18,128	11,258	1,159	720

16 Puhaskasum aktsia kohta

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

	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
Kroonides ja eurodes				
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	82,516,293	67,784,150	82,516,293	67,784,150
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum	227,587	207,945	14,546	13,291
Puhaskasum aktsia kohta (kroonides ja eurodes aktsia kohta)	2.76	3.07	0.18	0.20

2007. aasta mais suurendas Arco Vara AS fondi emissiooni teel aktsiakapitali 373,331 tuhande krooni (23,860 tuhande euro) ulatuses aktsiaseltsi omakapitali arvel täiendavaid sissemakseid tegemata. Fondi emissiooni käigus lasti välja 37,331,113 uut 10-kroonise nimiväärtusega aktsiat. Nimetatud põhjusel muudeti 2006. aasta keskmist aktsiate arvu tagasiulatuvalt ning see moodustas 2006. aastal keskmiselt 67,784,150 aktsiat.

Lisad bilansile

17 Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud seisuga 31.12.2007 koosnevad olulises osas Kesko OY kommertsipaberitest. 2007. aasta lõpu seisuga omas Kontsern 7,500 Kesko OY kommertsipaberit väärtusega 9,854 krooni (630 eurot) tükk, kokku seega 73,905 tuhat krooni (4,723 tuhande euro) väärtuses. Kesko OY võlakirjade lunastamistähtaeg on 13.03.2008.

Lisaks Kesko OY kommertsipaberitele sisaldavad lühiajalised finantsinvesteeringud seisuga 31.12.2007 finantstagatise lepingu alusel seatud deposiiti summas 4,620 tuhat krooni (295 tuhat eurot). Nimetatud deposiit on tagatiseks Kontserni tütarettevõtte laenule ning tagastatakse 2008. aasta esimesel poolel.

Pikaajaliste finantsinvesteeringute saldosiid 2007 ja 2006 lõpu seisuga illustreerib alljärgnev tabel:

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Pikaajalised investeeringud aktsiatesse - kajastatud soetusmaksumuses	128	131	8	8
Pikaajalised investeeringud aktsiatesse - kajastatud õiglases väärtuses ¹	48,387	8,215	3,093	525
Ettemaksed aktsiate eest ²	0	57,423	0	3,670
Kokku pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse	48,515	65,769	3,101	4,203

¹ Pikaajalised õiglases väärtuses kajastatud investeeringud aktsiatesse koosnevad olulises osas investeeringutest Explorer Property Fund – Baltic States AB ja Arco Balti Kinnisvaraportfell AS väärtpaberitesse, mis seisuga 31.12.2007 moodustavad 48,281 tuhat krooni (3,086 tuhat eurot), 31.12.2006 seisuga vastavalt 5,680 tuhat krooni (363 tuhat eurot).

Õiglase väärtuse leidmisel on Explorer Property Fund – Baltic States AB puhul tuginetud fondi tütarettevõtete õiglasele väärtustele, mille alusel leitakse Kontserni ühisettevõttele kuuluvate edukustasude nüüdsväärtus. Fondi tütarettevõtetele kuuluva vara väärtust hindavad sõltumatud atesteeritud hindajad.

Arco Balti Kinnisvaraportfell AS puhul leitakse õiglase väärtus Kontserni ühisettevõttele kuuluvate juhtimistasude diskonteeritud väärtuste põhjal.

Õiglases väärtuses kajastatud investeeringud kuuluvad varade gruppi „Finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Õiglases väärtuses kajastatud finantsinvesteeringute ümberhindluste kohta on toodud lisainformatsiooni lisas 12.

² Ettemaksed aktsiate eest seisuga 31.12.2006 sisaldasid ettemaksu Läti ettevõtte Eurolines SIA aktsiate omandamiseks. Ettemaks oli seotud Kippsala projektiga. Ettemaks klassifitseeriti 2007. aastal ümber lühiajaliseks nõudeks. Ettemaksu ümberklassifitseerimise kohta on toodud lisainformatsiooni aruande lisas 18.

18 Nõuded

Lühiajalised nõuded

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Nõuded ostjate vastu				
Ostjate tasumata summad	48,236	45,436	3,083	2,903
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-70	-289	-4	-18
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 35)	48,166	45,147	3,079	2,885
Muud lühiajalised nõuded				
Nõuded ühisettevõtete vastu (lisa 39)	53,719	9,042	3,433	578
Antud laenud ¹	12,391	15,071	792	963
Muud lühiajalised nõuded ²	47,449	9,944	3,033	636
Muud lühiajalised nõuded kokku	113,559	34,057	7,258	2,177

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
Viitlaekumised				
Intressid ³	5,807	3,028	371	194
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest ⁴	21,635	4,537	1,383	290
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded ⁵	107,406	15,695	6,864	1,003
Muud viitlaekumised	616	34	39	2
Viitlaekumised kokku	135,464	23,294	8,657	1,489
Lühiajalised nõuded kokku	297,189	102,498	18,994	6,551

¹ Antud tagatiseta laenud laenude kaalutud keskmine intressimäär 2007.aastal oli 4,8% (2006: 5,0% aastas). Antud laenud sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu summas 12,391 tuhat krooni (792 tuhat eurot), 2006 vastavalt 13,326 tuhat krooni (852 tuhat eurot).

² Muud lühiajalised nõuded seisuga 31.12.07 sisaldavad:

- Kippsala projektiga seotud nõuet summas 33,675 tuhat krooni (2,152 tuhat eurot). 31.12.2006 seisuga olid Kippsala projekti paigutatud vahendid kajastatud ettemaksena aktsiate eest real „Pikaajalised investeeringud väärtipaberitesse” summas 57,423 tuhat krooni (3,670 tuhat eurot). 2007. aasta lõpul otsustas Kontsern antud projektist väljuda ning esitas nõude aktsiate eest ettemaksu saajale ettemaksu tagastamiseks. 31.12.2007 seisuga hindas Kontsern Kippsala projektiga seotud nõude alla summas 25,258 tuhat krooni (1,614 tuhat eurot) (lisa 13).
- Nõuet kinnistule kasutusõiguse seadmise eest summas 2,321 tuhat krooni (148 tuhat eurot), seisuga 31.12.2006 kajastas Kontsern nimetatud nõuet samas summas.
- Nõudeid seotud osapoolte vastu summas 6,315 tuhat krooni (404 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2006 sisaldasid muud lühiajalised nõuded nõudeid seotud osapoolte vastu summas 5,193 tuhat krooni (332 tuhat eurot). Seotud osapoolte kohta on toodud lisainformatsiooni lisa 39.
- Õiglates väärtuses kajastatud intressivahetuslepingust tulenevat nõuet summas 1,330 tuhat krooni (86 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2006 oli vastav nõude summa 1,560 tuhat krooni (100 tuhat eurot). Lisainformatsioon intressivahetuslepingu kohta on toodud lisa 35.
- Nõuet tütarettevõtte aktsiate müügist summas 900 tuhat krooni (58 tuhat eurot). 2006. aasta lõpul oli sama nõue kajastatud pikaajalise nõudena diskonteerituna summas 868 tuhat krooni (55 tuhat eurot).
- Muid väiksemaid nõudeid kogusummas 2,907 tuhat krooni (185 tuhat eurot), 2006 vastavalt 870 tuhat krooni (56 tuhat eurot).

³ Intressinõuded sisaldavad seisuga 31.12.07 muuhulgas intressinõudeid seotud osapoolte vastu summas 1,242 tuhat krooni (79 tuhat eurot), 2006. aasta lõpu seisuga vastavalt 1,566 tuhat krooni (100 tuhat eurot). Seotud osapoolte kohta on toodud lisainformatsiooni lisa 39.

⁴ Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest summas sisaldavad ehituslepingutest valmidusastme meetodil tulenevaid nõudeid tellijatele (vt. pikaajaliste ehituslepingute kohta ka lisast 28).

⁵ Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded seisuga 31.12.07 on olulises osas seotud Bulgaarias, Läti ja Leedus käimasolevate arendusprojektide käibemaksude ettemaksetega, mis laekuvad 2008. aastal. Madridi ja Manastirski (Bulgaaria), Hills (Leedu) ja Bišumuiža 1 (Läti) projektide käibemaksu ettemaksed seisuga 31.12.07 moodustasid kokku 94,009 tuhat krooni (6,008 tuhat eurot).

Pikaajalised nõuded

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Nõuded ühisettevõtete vastu (lisa 39)	38,538	2,215	2,463	142
Pikaajalised laenunõuded ¹	907	5,564	58	356
Ettemaksed pikaajaliste finantsinvesteeringute eest ²	0	2,781	0	178
Muud pikaajalised nõuded	679	113	43	6
Pikaajalised nõuded kokku	40,124	10,673	2,564	682

¹ Pikaajalised laenunõuded seisuga 31.12.2007 sisaldasid nõudeid seotud osapoolte vastu summas 907 tuhat krooni (2 tuhat eurot). 31.12.2006 sisaldasid pikaajalised laenunõuded nõudeid seotud osapoolte vastu summas 5,197 tuhat krooni

(332 tuhat krooni). Nõuded olid tagamata ning kandsid intressi 4%-6% aastas. Seotud osapoolte kohta on toodud lisainformatsioon lisa 39.

² Ettemaksed pikaajaliste finantsinvesteeringute eest seisuga 31.12.2006 koosnesid:

- ettemaksust ühisettevõtte asutamiseks Läti Vabariigis summas 2,716 tuhat krooni (174 tuhat eurot). Antud ettemaks tagastati 2007. aastal.
- muudest väiksematest ettemaksudest summas 65 tuhat krooni (4 tuhat eurot).

19 Ettemakstud kulud

Ettemakstud kulud seisuga 31.12.2007 koosnevad järgmistest tulevaste perioodile kuludest:

- Ehitusettevõtete poolt hankijatele tehtud ehitusteenuste ettemaksetest summas 7,254 tuhat krooni (464 tuhat eurot).
- 2007. aasta reklaamürituste ettemaksed summas 500 tuhat krooni (32 tuhat eurot), seisuga 31.12.2006 vastavalt 2,000 tuhat krooni (128 tuhat eurot).
- muudest tulevaste perioodide kulude ettemaksetest summas 2,696 tuhat krooni (172 tuhat eurot), 31.12.2006 seisuga vastavalt 2,429 tuhat krooni (155 tuhat eurot).

20 Varud

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
Tuhandetes				
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud ¹	1,111,527	415,567	71,040	26,560
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	4,498	6,580	287	421
Materjalid ja valmistoodang	529	0	34	0
Ettemaksed tarnijatele	31,879	9,670	2,037	617
Varud kokku	1,148,433	431,817	73,398	27,598

Real „Edasimüügiks ostetud ja arendatavad kinnistud” kajastab Kontsern kõiki elamuarendusprojekte ning kinnistuid, mis on soetatud edasimüügiks.

¹Oluline suurenemine on seotud Tivoli projekti ümberklassifitseerimisega kinnisvarainvesteeringutest varudeks (lisa 23). Ümberklassifitseerimise 2007. a. alguses summas 300,000 tuhat krooni (19,173 tuhat eurot) tingis arenduse segmendi juhtkonna hinnang kinnistu tulevasele kasutuseesmärgile ning positiivsed arengud projekti detailplaneeringu kehtestamise protsessis.

Juhtkonna hinnangul kuuluvad peale 31.12.2008 realiseerimisele real „Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud” kajastatud kinnisvaraobjektid summas 908,475 tuhat krooni (58,062 tuhat eurot).

Edasimüügiks soetatud ja arendatavaid kinnistuid on seisuga 31.12.2007 panditud Kontserni laenukohustuste tagatiseks kokku summas 810,212 tuhande krooni (51,782 tuhande euro) väärtuses, 31.12.2006 seisuga vastavalt 272,473 tuhande krooni (17,414 tuhande euro) väärtuses.

21 Bioloogilised varad

	EEK	EUR
tuhandetes		
Saldo seisuga 31.12.2005	6,020	385
Soetused	339	22
Sihthinantseerimine (lisa 34)	-232	-15
Müügid	-979	-62
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	993	63
Saldo seisuga 31.12.2006	6,141	393
Soetused	164	10
Müügid	-701	-45
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	2,756	176
Saldo seisuga 31.12.2007	8,360	534

Seisuga 31.12.2006 sisalduvad bioloogiliste varade jäägis rühmitatuna valmidusastme järgi:

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Küpsed ehk müügiks valmis taimed	696	464	44	30
Ebaküpsed ehk müügiks mitte valmis taimed	724	819	46	52
Raievalmis mets	0	486	0	31
Kasvav mets, mille osas ei ole veel raieluba saadud	6,940	4,372	444	280
Bioloogilised varad rühmitatuna valmidusastme järgi kokku	8,360	6,141	534	393

Kasvatav metsa omab Kontsern seisuga 31.12.2007 kokku 448 ha (2006: 443 ha).

Bioloogiliste varade haldamise kulud ulatusid 2007. aastal 1,381 tuhande kroonini (88 tuhande euron), 2006. aastal vastavalt 732 tuhande kroonini (47 tuhande euron).

22 Sidusettevõtted

tuhandetes

Kontsern asutas 2006. aasta aprillis sidusettevõtte Gilmor Grupp OÜ. 12. aprillil 2006. a. sõlmis Gilmor Group OÜ kinnistute võlaõigusliku ostulepingu, mis andis ettevõttele õiguse omandada Tallinnas asuvad kinnistud. Võlaõigusliku lepingu alusel tegi ettevõtte kinnistute müüjale ettemaksu summas 15,000 tuhat krooni (958 tuhat eurot). Kinnistute müügileping sätestas, et lepingust taganemise korral on ettevõtte kohustatud tasuma leppetrahvi 15,000 tuhat krooni (958 tuhat eurot). Bilansipäeva seisuga peab Gilmor Group 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 Gilmor Grupp OÜ omakapitalis seisuga 31.12.2007 -3,024 tuhat krooni (-193 tuhat eurot), 31.12.2006 vastavalt -3,003 tuhat krooni (-192 tuhat eurot), millest -40 tuhat krooni (-3 tuhat eurot) kajastati kapitaliosaluse kahjumina Kontserni kasumiaruandes Finants- ja investeerimistegevuse kulude koosseisus ning ülejäänud osa kajastatakse bilansiväliselt.

Kontsern andis Gilmor Grupp OÜ-le Tallinnas kinnistute omandamiseks 2006. aastal laenu 8,900 tuhat krooni (569 tuhat eurot). 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 nii 2007. kui ka 2006. aasta lõpu seisuga Gilmor Group OÜ osakapitali sissemakse eest võlgu mitteseotud osapoolale 40 tuhat krooni (3 tuhat eurot),.

Kontsern on 2008. aasta alguses alustanud Gilmor Group OÜ likvideerimist.

23 Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringutes toimusid 2007. ja 2006. aastal järgmised muudatused:

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Saldo seisuga 31.12.2005	851,104	54,395
Soetused	13,274	848
Kapitaliseeritud laenukulutused	551	35
Müügid	-26,559	-1,696
Lisandumised äriühendustest (lisa 7.3)	14,031	897
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast (lisa 24)	251,961	16,103
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	374,919	23,961
Saldo seisuga 31.12.2006	1,479,281	94,543
Soetused	3,016	194
Müügid	-58,949	-3,768
Väljaminekud tütarettevõttes osaluse müügil ja ühisettevõtteks ümberkujundamisel (lisa 7.2)	-192,500	-12,303
Ümberklassifitseerimised varudesse (lisa 20)	-300,000	-19,173
Ümberklassifitseerimised varudest	4,446	284
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast (lisa 24)	6,876	439
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	57,829	3,696
Saldo seisuga 31.12.2007	999,999	63,912

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel on 2007. aastal kõigi kinnisvarainvesteeringute puhul kasutatud Kontsernist sõltumatute hindajate ekspertarvamusi.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel tugineti rahavooprosjektide puhul järgmistele eeldustele:

	2007	2006
%		
Renditulu kasv aastas	1.5-3.0	1-5
Kulude kasv aastas	0.0-5.0	2-3
Väljarenditavate pindade vakants	0.0-20.0	3-25
Diskontomäär projektist väljumisel	7.5-9.5	7-10

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2007. aastal renditulu 36,027 tuhat krooni (2,303 tuhat eurot), 2006 vastavalt 37,747 tuhat krooni (2,412 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt seotud kulud ulatusid 7,906 tuhande kroonini (505 tuhande euroni), 2006 vastavalt 10,959 tuhande kroonini (700 tuhande euroni).

Pikaajaliste katkestamatute kasutusrendilepingute tulu jaguneb tähtaegade lõikes järgmiselt:

Renditulu	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
tuhandetes				
kuni 1 aasta	14,400	4,582	920	293
2-5 aastat	36,678	9,329	2,344	596
Üle 5 aasta	16,103	12,466	1,029	797
Kokku	67,181	26,377	4,293	1,686

Varem olemas olnud kinnisvarainvesteeringutesse tehti parendusi kokku 8,085 tuhat krooni (517 tuhat eurot), 2006. aastal vastavalt 8,694 tuhat krooni (556 tuhat eurot).

Kinnisvarainvesteeringute soetusest on Kontsern seisuga 31.12.2007 võlgu 798 tuhat krooni (51 tuhat eurot). 2006. aasta lõpu seisuga oli Kontsernile võlaõiguslike müügikokkulepete alusel tehtud ettemakseid 5,000 tuhat krooni (320 tuhat eurot), mis tasuti 2007.aastal.

Kontsern on seisuga 31.12.2007 laenukohustuste tagatiseks pantinud kinnisvarainvesteeringuid summas 983,568 tuhande krooni (62,861 tuhande euro) väärtuses, 2006. aasta lõpu seisuga vastavalt 1,202,542 tuhande krooni (76,856 tuhande euro) väärtuses.

Kapitalirendivõlgnevus soetatud kinnisvarainvesteeringutega seoses moodustas seisuga 31.12.2007 1,162 tuhat krooni (74 tuhat eurot). 31.12.2006 oli nimetatud kapitalirendivõlgnevus 1,961 tuhat krooni (125 tuhat eurot).

24 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2005	16,956	1,464	2,938	153,043	174,401
Ostud ja parendused	5,662	1,580	3,242	296,159	306,643
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	16,232	16,232
Sihtfinantseering (lisa 34)	-723	-242	-315	-104	-1,384
Allahindlused ja likvideerimine (lisa 11)	0	-10	-8	-72,805	-72,823
Müügid	-30	0	-98	-5,470	-5,598
Väljaminekud ühissettevõtte müügist (lisa 7.2)	0	0	-5	0	-5
Ümberklassifitseerimised ¹	297	0	-10	-333,256	-332,969
Amortisatsioonikulu (lisa 8, 10)	-833	-531	-1,420	0	-2,784
Jääkväärtus 31.12.2006	21,329	2,261	4,324	53,799	81,713
s.h soetusmaksumus	30,052	5,553	8,256	53,799	97,660
s.h akumulatsioon	-8,723	-3,292	-3,932	0	-15,947
Ostud ja parendused	7,207	3,115	5,396	37,341	53,059
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	662	0	14,530	15,192
Lisandumised äriühendustest (lisa 7.3)	0	0	695	0	695
Lisandumised vähemusaksionärit osaluste omandamisel (lisa 7.4)	0	482	94	0	576
Allahindluse tühistamine (lisa 11)	0	0	0	18,778	18,778
Müügid	0	-569	-79	-8,965	-9,613
Väljaminekud tühistevõtte müügist (lisa 7.2)	-96	0	0	-6,801	-6,897
Ümberklassifitseerimised ¹	-63	300	-300	-6,876	-6,939
Amortisatsioonikulu (lisa 8, 10)	-1,437	-1,117	-2,147	0	-4,701
Jääkväärtus 31.12.2007	26,940	5,134	7,983	101,806	141,863
s.h soetusmaksumus	37,083	9,108	13,637	101,806	161,634
s.h akumulatsioon	-10,143	-3,974	-5,654	0	-19,771

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2005	1,084	94	188	9,781	11,147
Ostud ja parendused	362	101	207	18,928	19,598
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	1,037	1,037
Sihtfinantseering (lisa 34)	-46	-15	-20	-7	-88
Allahindlused ja likvideerimine (lisa 11)	0	-1	-1	-4,653	-4,655
Müügid	-2	0	-6	-350	-358
Ümberklassifitseerimised ¹	19	0	-1	-21,299	-21,281
Amortisatsioonikulu (lisa 8, 10)	-53	-34	-91	0	-178
Jääkväärtus 31.12.2006	1,363	145	276	3,438	5,222
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>1,921</i>	<i>355</i>	<i>528</i>	<i>3,438</i>	<i>6,242</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-558</i>	<i>-210</i>	<i>-251</i>	<i>0</i>	<i>-1,019</i>
Ostud ja parendused	461	199	345	2,387	3,392
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	42	0	929	971
Lisandumised äriühendustest (lisa 7.3)	0	0	44	0	44
Lisandumised vähemusaktsionäri osaluste omandamisel (lisa 7.4)	0	31	6	0	37
Allahindluse tühistamine (lisa 11)	0	0	0	1,200	1,200
Müügid	0	-36	-5	-573	-614
Väljaminekud tütarettevõtte müügist (lisa 7.2)	-6	0	0	-435	-441
Ümberklassifitseerimised ¹	-4	19	-19	-439	-443
Amortisatsioonikulu (lisa 8, 10)	-92	-71	-138	0	-301
Jääkväärtus 31.12.2007	1,722	328	510	6,507	9,067
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>2,370</i>	<i>582</i>	<i>872</i>	<i>6,507</i>	<i>10,331</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-648</i>	<i>-254</i>	<i>-362</i>	<i>0</i>	<i>-1,264</i>

¹ Ümberklassifitseerimised 2007. ja 2006. aastal:

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes					
Äriobjektide ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks arenduse lõppemisel	0	0	0	-251,961	-251,961
Ümberklassifitseerimine varudeks	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
Äriobjektide ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks arenduse lõppemisel	0	0	0	-6,876	-6,876
Ümberklassifitseerimine varudeks	-63	0	0	0	-63
Ümberklassifitseerimised materiaalse põhivara rühmades	0	300	-300	0	0
Ümberklassifitseerimised kokku 2007. aastal	-63	300	-300	-6,876	-6,939

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes					
Äriobjektide ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks arenduse lõppemisel	0	0	0	-16,103	-16,103
Ümberklassifitseerimine varudeks ^{1.1}	0	0	0	-5,177	-5,177
Ümberklassifitseerimised materiaalse põhivara rühmades	19	0	-1	-18	0
Ümberklassifitseerimised kokku 2006. aastal	19	0	-1	-21,299	-21,280
Äriobjektide ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks arenduse lõppemisel	0	0	0	-439	-439
Ümberklassifitseerimine varudeks	-4	0	0	0	-4
Ümberklassifitseerimised materiaalse põhivara rühmades	0	19	-19	0	0
Ümberklassifitseerimised kokku 2007. aastal	-4	19	-19	-439	-443

- 1.1 Kontsern sõlmis 2006. a. suvel kavatsuste protokoll 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 (5,177 tuhat eurot).

Muu informatsioon materiaalse põhivara kohta:

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Tagatiseks panditud materiaalse põhivara bilansiline väärtus	102,541	64,639	6,554	4,131
Materiaalse põhivara ostu eest tasumata summad	2,864	20,277	183	1,296
Lõpetamata ehitusena kajastatud kinnisvaraobjektide ehituslepingutest tulenevate maksete kohustus	2,631	0	168	0

25 Immateriaalne põhivara

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2005	13,071	513	13,584
Ostud ja parendused	0	935	935
Lisandumised vähemusosanikult osade soetusel (lisa 7.4)	3,768	0	3,768
Lisandumised äriühendustest (lisa 7.3)	11,318	0	11,318
Müügid	0	-15	-15
Väärtuse langusest tulenevad allahindlused (lisa 10)	-12,599	0	-12,599
Amortisatsioonikulu (lisa 10)	0	-286	-286
Jääkväärtus 31.12.2006	15,558	1,147	16,705
s.h soetusmaksumus	15,558	1,840	17,398
s.h akumuleerunud amortisatsioon	0	-693	-693
Ostud ja parendused	0	825	825
Lisandumised äriühendustest (lisa 7.3)	5,818	0	5,818
Lisandumised vähemusosanikelt osaluse soetusest (lisa 7.4)	2,581	11	2,592
Müügid	0	-3	-3
Amortisatsioonikulu (lisa 10)	0	-432	-432
Jääkväärtus 31.12.2007	23,957	1,548	25,505
s.h soetusmaksumus	23,957	2,665	26,622
s.h akumuleerunud amortisatsioon	0	-1,117	-1,117

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2005	835	33	868
Ostud ja parendused	0	60	60
Lisandumised vähemusosanikult osade soetusel (lisa 7.4)	241	0	241
Lisandumised äriühendustest (lisa 7.3)	723	0	723
Müügid	0	-1	-1
Väärtuse langusest tulenevad allahindlused (lisa 10)	-805	0	-805
Amortisatsioonikulu (lisa 10)	0	-18	-18
Jääkväärtus 31.12.2006	994	73	1,068
s.h soetusmaksumus	994	118	1,112
s.h akumulatsioon	0	-44	-44
Ostud ja parendused	0	53	53
Lisandumised äriühendustest (lisa 7.3)	372	0	372
Lisandumised vähemusosanikelt osaluse soetusest (lisa 7.4)	165	1	166
Amortisatsioonikulu (lisa 10)	0	-28	-28
Jääkväärtus 31.12.2007	1,531	99	1,630
s.h soetusmaksumus	1,531	170	1,701
s.h akumulatsioon	0	-71	-71

Firmaväärtuse jääkväärtus segmentide kaupa on näidatud alljärgnevas tabelis:

	Teeninduse segment	Arenduse segment	Ehituse segment	Kokku
EEK tuhandetes				
Jääkväärtus 31.12.2005	0	1,123	11,948	13,071
Lisandumised vähemusaksionärit osaluste omandamisel (lisa 7.4)	0	158	3,610	3,768
Lisandumised äriühendustest (lisa 7.3)	0	11,318	0	11,318
Allahindlused väärtuse langusest (lisa 10)	0	-12,599	0	-12,599
Jääkväärtus 31.12.2006	0	0	15,558	15,558
Lisandumised vähemusaksionärit osaluste omandamisel (lisa 7.4)	4,539	500	0	5,039
Lisandumised äriühendustest (lisa 7.3)	0	0	3,360	3,360
Jääkväärtus 31.12.2007	4,538	500	18,919	23,957

	Teeninduse segment	Arenduse segment	Ehituse segment	Kokku
EUR tuhandetes				
Jääkväärtus 31.12.2005	0	72	764	836
Lisandumised vähemusaksionärit osaluste omandamisel (lisa 7.4)	0	10	230	240
Lisandumised äriühendustest (lisa 7.3)	0	723	0	723
Allahindlused väärtuse langusest (lisa 10)	0	-805	0	-805
Jääkväärtus 31.12.2006	0	0	994	994
Lisandumised vähemusaksionärit osaluste omandamisel (lisa 7.4)	290	32	0	322
Lisandumised äriühendustest (lisa 7.3)	0	0	215	215
Jääkväärtus 31.12.2007	290	32	1,209	1,531

2007. aasta lõpus viidi läbi firmaväärtuse languse test, mille tulemusel leiti, et firmaväärtuseid alla hinnata vaja ei ole.

2006. aasta lõpus viidi läbi firmaväärtuse väärtuse languse test, mille tulemusel hinnati alla arenduse segmendis tekkinud kahe objektiga seotud firmaväärtused. Ühe objekti allahindluse 11,318 tuhat krooni (723 tuhat eurot) 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 (72 tuhat eurot) firmaväärtusega seotud kinnisvarainvesteeringu müük 2006. aastal.

Teeninduse segmendi firmaväärtuse kaetava väärtuse mõõtmisel kasutatud hinnangud:

- kaetav väärtus leiti kasutusväärtuse põhjal;
- juhtkonna rahavoogude prognoosimise eeldused:
 - tuginedi Kontserni varasemale kogemusele teenindusettevõtete kasvu osas Eestis, Lätis, Bulgaarias ja Ukrainas;
 - juhtkond eeldas teeninduse segmendi rahavoogude prognoosimisel tulude 10%-list kasvu aastast;
 - teenuste pakkumine pealinnadest väljapoole ning sellega seotud turuosa suurenemine;
 - vaba rahavoo diskonteerimisel on kasutatud kaalutud keskmist kapitalikulu 14% aastast;
 - rahavoo prognoosid põhinevad järgneviks viieks aastaks tehtud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvetel.

Ehituse segmendi firmaväärtuse kaetava väärtuse mõõtmisel kasutatud hinnangud:

- kaetav väärtus leiti kasutusväärtuse põhjal;
- juhtkonna rahavoogude prognoosi eeldused:
 - Euroopa Liidu nõuetest tulenevate keskkonnaehituse alaste projektide mahu prognoositav kasv Eestis ning sellega seotud riigihangetel osalemise võimalus lähima viie aasta jooksul kogumalus kuni 1,550 miljonit krooni (99 miljonit eurot). Keskkonnaehitusega seonduvate tulude ning brutokasumi kasvu on Kontsern prognoosinud 0,8-10% aastast.
 - Eesti üldehitusega seotud firmaväärtuse kasutusväärtuse leidmisel võeti müügitulude prognoosi aluseks ehitatavate ruutmeetrite arv, ruutmeetri keskmine müügihind ning nende näitajate eeldatav kasv võrreldes eelneva perioodiga. Ehitatavate ruutmeetrite arv kasvab eeldatavasti 2008. aastal 59%, 2009. aastal 1%, 2010. aastal 1% ning edaspidi 5% aastast. Keskmise ehitusruutmeetri hinna tõusuks on prognoositud 5% aastast. Ehitusettevõtte prognoositud müüdnud toodangu kulu ulatub 96%-ni müügituludest;
 - Läti üldehitusega seotud firmaväärtuse kasutusväärtuse leidmisel võeti müügitulude prognoosi aluseks ehitatavate ruutmeetrite arv, ruutmeetri keskmine müügihind ning nende näitajate eeldatav kasv võrreldes eelneva perioodiga. Ehitatavate ruutmeetrite arv kasvab eeldatavasti 2008. aastal 1,2 korda, 2009. aastal 8%, 2010. aastal 11% ning edaspidi jääb ehitatavate ruutmeetrite arv samaks. Keskmise ehitusruutmeetri hinna tõusuks on prognoositud 5% aastast. Ehitusettevõtete prognoositud müüdnud toodangu kulu ulatub 89%-ni müügituludest;
 - ehitusettevõtetega seotud vaba rahavoo diskonteerimisel on kasutatud kaalutud keskmist kapitalikulu 13,65% aastast. Jätakuva rahavoo (CCF) arvutamisel on rakendatud eririski lisa 10%, millest tuleneb jätkuva rahavoo leidmine 23,65%-lise kapitalikulu põhjal;
 - rahavoo prognoosid põhinevad järgneviks viieks aastaks tehtud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvetel.

Arenduse segmendi firmaväärtuse kaetava väärtuse mõõtmisel kasutatud hinnangud:

- kaetav väärtus leiti kasutusväärtuse põhjal;
- 2007. aastal arenduse segmendis lisandunud firmaväärtus oli seotud taimekasvatusega Kontserni tütarettevõttes ning seetõttu ei rakendunud nimetatud firmaväärtuse kaetava väärtuse mõõtmisel arenduse segmendis varem kehtinud eeldused. 2007. aastal tugines juhtkond rahavoogude prognoosimisel eeldatavale taimede tootmismahu kasvule, mille prognoosimisel tuginedi järgneviks viieks aastaks tehtud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvetele ning Kontserni varasemale kogemusele taimekasvatuse osas. Rahavoogude diskonteerimisel on kasutatud kaalutud keskmist kapitalikulu 15% aastast.
- juhtkond tugines 2006. aastal rahavoogude prognoosimisel varasemale kogemusele väljarenditavate äripindade osas:
 - renditulu kasv 2% aastast;
 - kulude kasv 2-3% aastast;
 - väljarenditavate pindade vakants 3% aastast;
 - prognoositud diskontomäär projektist väljumisel oli 11,5%;
 - rahavoo prognoosid põhinevad järgneviks viieks aastaks tehtud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvetel.

26 Laenukohustused

Laenukohustused koosnevad järgnevast:

	31.12.2007		31.12.2006	
	Kokku	s.h lühiajaline osa	Kokku	s.h lühiajaline osa
EEK tuhandetes				
Arvelduskrediit ¹	0	0	18,530	18,530
Võlakirjad ²	139,284	124,545	181,551	87,128
Pangalaenud ³	1,094,580	563,689	888,837	571,080
Kapitalirendikohustused (lisa 27)	6,712	2,475	3,975	1,004
Muud laenud ⁴	113,439	62,368	63,933	21,826
Kokku (lisa 35)	1,354,015	753,077	1,156,826	699,568

	31.12.2007		31.12.2006	
	Kokku	s.h lühiajaline osa	Kokku	s.h lühiajaline osa
EUR tuhandetes				
Arvelduskrediit ¹	0	0	1,184	1,184
Võlakirjad ²	8,902	7,960	11,603	5,568
Pangalaenud ³	69,956	36,026	56,807	36,499
Kapitalirendikohustused (lisa 27)	429	158	254	64
Muud laenud ⁴	7,250	3,986	4,087	1,396
Kokku (lisa 35)	86,537	48,130	73,935	44,711

¹ Kontserni ettevõtetele võimaldati 31.12.2007 seisuga kasutada arvelduskrediiti, mille liimidid ulatusid 8,723 tuhande kroonini (556 tuhande euron). 2006. aasta lõpul moodustasid kehtivate arvelduskrediidilepingute liimidid 35,600 tuhat krooni (2,275 tuhat eurot).

² 2007. aastal emiteeris Kontsern lühi- ja pikaajalisi kommertspabereid kokku nimiväärtuses 119,379 tuhat krooni (7,630 tuhat eurot) ning lunastas kommertspabereid nimiväärtuses 73,640 tuhat krooni (4,706 tuhat eurot). 2006. aastal emiteeris Kontsern väärtspabereid kokku nimiväärtuses 96,960 tuhat krooni (6,197 tuhat eurot) ning lunastas kommertspabereid nimiväärtuses 91,438 tuhat krooni (5,844 tuhat eurot). Emissioonide keskmiseks efektiivseks intressimääraks kujunes 6,85% (2006: 5,16%).

Kontsern on emiteerinud järgmiseid 31.12.2007 ja 31.12.2006 seisuga kehtivaid võlakirju:

Väärtus- päev	Lunastamis- päev	Kommertspaber	Nimiväärtus			Saldo, EEK		Saldo, EUR	
			EEK	EUR	Intress, %	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes									
01.12.2005	01.12.2008	Arco Vara AS FRN 1.12.2008	85,000	5,432	6.74	0	0	0	0
22.06.2006	22.01.2007	Arco Vara AS CP 22012007	87,400	5,586	5.25	0	87,128	0	5,568
22.06.2006	01.12.2008	Arco Vara AS FRN 1.12.2008 suurendamine	9,560	611	6.74	94,423	94,423	6,035	6,035
22.01.2007	21.01.2011	Arco Vara AS võlakiri 21012011	27,929	1,785	8.38	14,739	0	942	0
22.01.2007	21.09.2007	Arco Vara AS CP 21092007	60,450	3,863	6.462	0	0	0	0
21.09.2007	20.06.2008	Arco Vara AS CP 20062008	31,000	1,981	6.25	30,121	0	1,925	0
Kokku						139,284	181,551	8,902	11,603

³ Laenukohustuste kaalutud keskmine intressimäär 2007. aastal oli 6,70% (2006: 5,57%), kusjuures pangalaenude kaalutud keskmine intressimäär oli 6,51% (2006: 5,46%).

Olulisimate laenukohustuste intressimäärasid illustreerib alljärgnev tabel:

	Laenusumma		Intressimäär, %	
	31.12.2007	31.12.2006	2007	2006
EEK tuhandetes				
Lühiajaline pangalaen	145,000	145,000	6.90	5.65
Pikaajaline pangalaen	104,308	78,240	5.53	4.63
Pikaajaline pangalaen	97,250	87,017	5.99	5.75
Lühiajaline pangalaen	83,200	83,200	6.25	5.50
Pikaajaline pangalaen	-	64,581	-	5.45
Pikaajaline pangalaen	121,960	-	6.29	-
Pikaajaline pangalaen	93,880	-	7.80	-
Pikaajaline pangalaen	87,621	-	6.16	-

Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisas 31.

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

⁴ Muud laenud seisuga 31.12.2007 sisaldavad kohustusi seotud osapoolte ees summas 100,484 tuhat krooni (6,422 tuhat eurot). 31.12.2006 sisaldasid muud laenud kohustusi seotud osapoolte ees summas 19,458 tuhat krooni (1,244 tuhat eurot). Vaata seotud osapoolte kohta täiendavat informatsiooni lisast 39.

27 Kapitalirendikohustused

Kapitalirendikohustus tagasimaksetähtaja järgi	31.12.2007		31.12.2006	
	Rendimaksete miinimum	Miinumsumma nõudisväärtus	Rendimaksete miinimum	Miinumsumma nõudisväärtus
EEK tuhandetes				
kuni 1 aasta	2,551	2,272	1,083	1,004
2-5 aastat	4,434	3,896	2,892	2,803
Üle 5 aasta	552	544	170	168
Rendileandja brutoinvesteering kokku	7,537	6,712	4,145	3,975
Tuleviku intressikulu	-825		-170	
Rendileandja netoinvesteering kokku	6,712	6,712	3,975	3,975

Kapitalirendikohustus tagasimaksetähtaja järgi	31.12.2007		31.12.2006	
	Rendimaksete miinimum	Miinumsumma nõudisväärtus	Rendimaksete miinimum	Miinumsumma nõudisväärtus
EUR tuhandetes				
kuni 1 aasta	163	145	69	64
2-5 aastat	283	249	185	179
Üle 5 aasta	35	35	11	11
Rendileandja brutoinvesteering kokku	481	429	265	254
Tuleviku intressikulu	-52		-11	
Rendileandja netoinvesteering kokku	429	429	254	254

Kapitalirendile võetud varad	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
EEK tuhandetes				
Kinnisvarainvesteeringud	3,426	3,207	219	205
Materiaalne põhivara	6,307	1,905	403	122
Kokku renditud vara bilansiline väärtus	9,733	5,112	622	327

28 Võlad

Lühiajalised võlad

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
Tuhandetes				
Võlad tarnijatele¹	60,612	68,021	3,874	4,347
Muud võlad				
Võlad ühisettevõtete ees (lisa 39)	6,386	1	408	0
Võlad väärtpaberitehingutest ²	48,616	9,540	3,107	610
Võlad põhivaratehingutest ³	0	5,000	0	320
Muud võlad ⁴	29,496	114,768	1,885	7,335
Muud võlad kokku	84,498	129,309	5,400	8,265
Maksuvõlad				
Käibemaks	1,761	9,459	113	605
Dividendide tulumaks	3,449	1,785	220	114
Üksikisiku tulumaks	2,535	2,054	162	131
Sotsiaalmaks	4,841	3,936	309	252
Muud maksuvõlad	4,037	5,175	258	331
Maksuvõlad kokku	16,623	22,409	1,062	1,432
Viitvõlad				
Intressivõlad ⁵	7,164	4,223	458	270
Võlad töövõtjatele	27,671	10,440	1,769	668
Dividendivõlad	8,743	3,897	559	249
Muud viitvõlad ⁶	18,280	10,976	1,168	701
Viitvõlad kokku	61,858	29,536	3,954	1,888
Võlad kokku	223,591	249,275	14,290	15,932

¹ Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2007 koosnevad muuhulgas materiaalse põhivara soetamisega seotud võlgadest summas 2,631 tuhat krooni (168 tuhat eurot), 31.12.2006 vastavalt 21,146 tuhat krooni (1,351 tuhat eurot).

² Võlad väärtpaberitehingutest seisuga 31.12.2007 koosnevad järgmistest võlgadest:

- vähemusosanikult 2006. a. märtsis soetatud Kontserni ettevõtete osaluste soetushinnast summas 41,964 tuhat krooni (2,682 tuhat eurot). Kohustus ei kanna intressi ning seetõttu on seda diskonteeritud 5%-lise määraga. Diskonteerimise kulu 2007. aastal oli 1,978 tuhat krooni (126 tuhat eurot) ning see on kajastatud kasumiaruandes Finants- ja investeerimistegevuse kulude koosseisus real „Intressikulu”. Kohustuse bilansiline maksumus seisuga 31.12.2007 oli 41,539 tuhat krooni (2,655 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2006 oli nimetatud kohustus kajastatud pikaajaliste muude võlgade koosseisus bilansilises jääkmaksumuses 39,562 tuhat krooni.
- Kontserni vähemusosanikuga sõlmitud aktsionäride vahelisest lepingust tulenevast müügioptsioonikohustusest summas 6,121 tuhat krooni (391 tuhat eurot). Vaata müügioptsiooni väärtuse hindamisega seotud kasumite ja kahjumite kohta ka lisadest 12 ja 13.
- 2007. aastal äriühenduse kaudu Läti ehitusettevõtte soetusest tekkinud võlgnevusest summas 914 tuhat krooni (58 tuhat eurot). Sama võlgnevuse pikaajaline osa on kajastatud pikaajaliste võlgade koosseisus.
- nii 2007. kui ka 2006. aasta lõpu seisuga on Kontsernil võlgnevus 2006. aastal soetatud sidusettevõtte soetusest summas 40 tuhat krooni (3 tuhat eurot).
- seisuga 31.12.2006 oli väärtpaberitehingutest tekkinud võlgadena kajastatud ka 2004. aastal Kontserni ettevõtetes osaluste suurendamisest tekkinud kohustust summas 9,500 tuhat krooni (607 tuhat eurot).

³ Võlad pöhivatehingutest seisuga 31.12.2006 sisaldasid kinnisvarainvesteeringu võlaõigusliku müügikokkuleppe alusel saadud deposiiti summas 5,000 tuhat krooni (320 tuhat eurot).

⁴ Muud võlad seisuga 31.12.2007 sisaldavad:

- võlgnevusi seotud osapooltele summas 28,406 tuhat krooni (1,815 tuhat eurot), 2006. aasta lõpu seisuga vastavalt 39,616 tuhat krooni (2,532 tuhat eurot). Vaata seotud osapoolte kohta täiendavat informatsiooni lisast 39.

- seisuga 31.12.2006 sisaldasid muud võlad Holiday Club Estonia projektiga seotud lepingust taganemise trahvikohustust summas 73,539 tuhat krooni (4,700 eurot).

- muid väiksemaid võlgnevusi summas 1,179 tuhat krooni (753 tuhat eurot), 2006. aasta lõpu seisuga vastavalt 1,613 tuhat krooni (103 tuhat eurot).

⁵ Intressivõlad seisuga 31.12.2007 sisaldavad muuhulgas intressikohustusi seotud osapooltele summas 2,474 tuhat krooni (158 tuhat eurot), 2006. aasta lõpu seisuga vastavalt 693 tuhat krooni (44 tuhat eurot). Seotud osapoolte kohta on toodud lisainformatsiooni lisas 39.

⁶ Muud viitvõlad seisuga 31.12.2007 sisaldavad alljärgnevaid kohustusi:

- arendusprojektide müügiga seotud tekkepõhiselt arvestatud viitvõlgasid summas 12,495 tuhat krooni (799 tuhat eurot), 2006. aasta lõpu seisuga vastavalt 9,205 tuhat krooni (588 tuhat eurot).

- kinnisvarafondide valitsemisega seotud tekkepõhiselt arvestatud võlgasid summas 1,043 tuhat krooni (67 tuhat eurot), 2006. aasta lõpu seisuga vastavalt 1,060 tuhat krooni (68 tuhat eurot).

- Kontserni teenindusbüroode poolt kommertskinnisvara vahendusega seotud viitvõlgasid summas 4,004 tuhat krooni (256 tuhat eurot).

- muid viitvõlgasid summas 738 tuhat krooni (47 tuhat eurot), 2006. aasta lõpu seisuga vastavalt 711 tuhat krooni (45 tuhat eurot).

Pikaajalised võlad

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Võlad väärtpaberitehingutest ¹	1,211	39,562	77	2,528
Tagatisrahad ²	1,461	1,499	93	96
Muud pikaajalised võlad ²	1,935	500	124	32
Muud pikaajalised võlad kokku	4,607	41,561	294	2,656

¹ Võlad väärtpaberitehingutest koosnevad 2007. aastal äriühenduse kaudu Läti ehitusettevõtte soetusest tekkinud võlgnevusest. Sama võlgnevuse lühiajaline osa on kajastatud lühiajaliste võlgade koosseisus.

Seisuga 31.12.2006 koosnesid pikaajalised võlad väärtpaberitehingutest vähemusosanikult 2006. a. märtsis soetatud Kontserni osaluste soetushinnast. Nimetatud kohustus on 31.12.2007 seisuga kajastatud lühiajaliste väärtpaberivõlgade koosseisus.

² Muud pikaajalised võlad seisuga 31.12.2007 koosnevad muuhulgas:

- võlgadest seotud osapooltele summas 997 tuhat krooni (64 tuhat eurot). 2006. aasta lõpu seisuga pikaajalisi muid võlgu seotud osapooltele ei olnud. Vaata lisainformatsiooni seotud osapoolte kohta lisast 39.

29 Ettemaksed

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Kinnisvara müügiga seotud ettemaksed	23,758	59,001	1,518	3,771
Ettemakstud tulud pikaajalistest teenuslepingutest ¹	2,114	634	135	41
Muud ettemakstud tulud	21,344	3,792	1,365	242
Ettemaksed kokku	47,216	63,427	3,018	4,054

¹ Pikaajaliste teenuslepingutega seotud tulude korrigeerimised

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nendele vastav kasum	94,664	108,614	6,050	6,942
Esitatud vahearved	-75,143	-104,711	-4,802	-6,693
Tulude korrigeerimine kokku	19,521	3,903	1,248	249
s.h tulude suurendamine (lisa 18)	21,635	4,537	1,383	290
s.h tulude vähendamine	-2,114	-634	-135	-41

30 Eraldised

	Garantiieraldis ¹	Tellija eraldis ²	Muud äritegevusega seotud eraldised ³	Eraldised kokku
EEK tuhandetes				
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 lühiajaline eraldis	433	0	1,520	1,953
Lisandunud eraldis	1,268	0	1,392	2,660
Kasutatud eraldis	-398	0	-1,591	-1,989
Eraldis seisuga 31.12.2007	1,303	0	2,416	3,719
s.h lühiajaline eraldis	1,303	0	2,165	3,468
EUR tuhandetes				
Eraldis seisuga 31.12.2005	19	22	70	111
Lisandunud eraldis	10	0	97	107
Kasutatud eraldis	-1	-22	0	-23
Eraldis seisuga 31.12.2006	28	0	167	195
s.h lühiajaline eraldis	28	0	97	125
Lisandunud eraldis	81	0	89	170
Kasutatud eraldis	-25	0	-102	-127
Eraldis seisuga 31.12.2007	84	0	154	238
s.h lühiajaline eraldis	83	0	139	222

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

² Tulenevalt ühest ehitustöövõtulepingust oli Kontserni ehituse segmendi tütaretevõttel õigus 80%-le lepingu hinna ja ehitustööde tegeliku maksumuse vahest. Sellest tingimusest tulenevalt eraldati 2005. a. valmidusastmele vastavast kasumist tellijale kuuluv osa. Nimetatud projekt valmis 2006. aastal.

³ Vastavalt Kontserni ühe ühisettevõtte nõukogu otsusele on seisuga 31.12.2007 moodustatud ettevõtte juhatuse ja töötajate boonustasude eraldis summas 687 tuhat krooni (44 tuhat eurot), mille eeldatav realiseerumistähtaeg on 2008. aasta suvel. 2006. aasta lõpu seisuga oli nimetatud eraldis moodustatud summas 1,515 tuhat krooni (97 tuhat eurot).

Varasematel aruandeperioodidel toimunud tehingutega kaasneda võivate täiendavate kulutuste katteks on Kontserni moodustanud seisuga 31.12.2007 eraldised summas 1,271 tuhat krooni (81 tuhat eurot), 2006. a. lõpu seisuga vastavalt 1,095 tuhat krooni (70 tuhat eurot). Hinnanguliselt kaob nimetatud kulutuste tekkimise risk 2 kuni 4 aasta möödudes.

Kontserni Bulgaaria arendusettevõtte on seisuga 31.12.2007 moodustanud ehitaja garantiieraldise summas 458 tuhat krooni (29 tuhat eurot), Nimetatud summas on Kontsernile teenust osutav ehitusettevõtte seisuga 31.12.2007 vähendanud talle igakuiselt makstavaid ehitusarveid ning võimalikud ehituses tekkinud vead ning puudujäägid kaetakse nimetatud eraldise arvelt. Eraldis kehtib 15 aastat alates ehitustööde lõplikust valmimisest.

31 Panditud varad

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

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Varudena kajastatud kinnisvara (lisa 20)	810,212	272,473	51,782	17,414
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 23)	983,568	1,202,542	62,861	76,856
Materiaalne põhivara (lisa 24)	102,541	64,639	6,554	4,131
Kommertsant Kontserni ettevõtte osadele	0	3,552	0	227
Kokku tagatiseks panditud varad	1,896,321	1,543,206	121,197	98,628

32 Aktsiakapital

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
Väljalastud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	95,284,150	30,453,037	95,284,150	30,453,037
Aktsiakapital (tuhandetes)	952,842	304,530	60,898	19,463
Ülekurs aktsia kohta (kroonides ja eurodes)	7.48	4.04	0.48	0.26
Ülekurs kokku (tuhandetes)	712,514	123,083	45,538	7,866

2007. aasta mais suurendas Arco Vara AS fondi emissiooni teel aktsiakapitali 373,331 tuhande krooni (23,860 tuhande euro) ulatuses aktsiaseltsi omakapitali arvel täiendavaid sissemakseid tegemata. Fondi emissiooni käigus lasti välja 37,331,113 uut 10-kroonise nimiväärtusega aktsiat.

2007. aasta juunis emiteeris Kontsern täiendavalt 27,500 tuhat 10-kroonise nimiväärtusega aktsiat. Uute aktsiate märkimine toimus esmase avaliku pakkumise raames Tallinna Väärtpaberibörsil. Aktsia märkimishinnaks kujunes 38 krooni (2,43 eurot), mille tulemusena tasuti Kontsernile rahas 1,045,000 krooni (66,788 tuhat eurot). Aktsiate emiteerimisega otseselt seotud kulud on kajastatud ülekursi vähendamisenä summas 57,486 tuhat krooni (3,674 tuhat eurot).

Arco Vara AS maksimaalselt väljalastavate aktsiate arv seisuga 31.12.2007 on 121,812,148 aktsiat.

33 Tingimuslikud kohustused

tuhandetes kroonides

Dividendide tulumaks

	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
tuhandetes				
Ettevõtte jaotamata kasum 31. detsembri seisuga	218,830	292,002	13,986	18,662
Potentsiaalne tulumaksukohustus	45,954	64,240	2,937	4,106
Dividendidena on võimalik välja maksta	172,876	227,762	11,049	14,556

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2007. a.

Kontserni juhatus on otsustanud Kontserni nõukogule ja aktsionäridele teha ettepanek dividendide jaotamiseks 2007. aasta puhaskasumist 37,210 tuhat krooni (2,378 tuhat eurot), 2006. aastavalt 16,953 tuhat krooni (1,083 tuhat eurot), mis on 0,4 krooni aktsia kohta, 2006 aastavalt 0,56 krooni aktsia kohta. Juhul, kui nõukogu ja aktsionäride üldkoosolek kiidab antud ettepaneku heaks, kaasneb dividendide väljamaksmisega tulumaksukulu summas 9,891 tuhat krooni (632 tuhat eurot), 2006 aastavalt 4,782 tuhat krooni (306 tuhat eurot).

Poolleiolevad kohtuasjad

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

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

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

29.02.2008. a. tegi Tallinna Ringkonnakohtu otsuse, millega tühistati Harju Maakohu 19.10.06.a. otsus Regati Valduste OÜ ja Urmas Uustali hagi AS TOP vastu ning tegi tühistatud osas uue otsuse. Ringkonnakohtu tuvastas, et AS TOP nõukogu 15.11.2005. a. otsused on tühi. AS-lt TOP mõisteti välja kohtukulu 62 tuhat krooni (4 tuhat eurot).

Otsus ei ole aruande koostamise kuupäeva seisuga jõustunud. Otsuse peale on AS-i TOP õigus esitada kassatsioonkaebus 30 päeva jooksul otsuse kättesaamisest.

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

Tütarettevõtte Arco Investeeringute AS vastu esitatud hagi

Profit Group OÜ esitas 2006. aasta detsembris hagiavalduse Arco Investeeringute AS vastu tasumata arve osas summas 1,377 tuhat krooni (88 tuhat eurot) ning tasumata arvelt kumuleerunud viiviste osas summas 225 tuhat krooni (14 tuhat eurot).

Arco Investeeringute AS esitas 2007. aasta jaanuaris vastuhagi Profit Group OÜ vastu saamata teenuste eest alusetult tasutud summas 4,368 tuhat krooni (279 tuhat eurot). Aruande koostamise ajal ei ole menetlust alustatud.

2007. aasta sügisel toimunud eelistungi käigus soovitas kohtunik pooltel sõlmida kompromiss. Käesoleva aruande koostamise ajaks kompromisslepinguni pooled jõudnud ei ole.

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

Tütarettevõtte Arco Vara Kinnistute AS vastu esitatud hagi

OÜ Faalanks (pankrotis) esitas 2006. aasta alguses hagiavalduse Arco Vara Kinnistute AS vastu pooltevahelise ehituse peatõvõtulepingu järgsete kohustuste täitmata jätmise nõudes summas 3,305 tuhat krooni (211 tuhat eurot), s.h põhinõude viivisenõudes summas 2,218 tuhat krooni (142 tuhat eurot) ning alusetult rikastumisest tulenevas nõudes summas 4,650 tuhat krooni (297 tuhat eurot). Juulis 2006 esitas OÜ Faalanks kohtule haginõude vähendamise avalduse, milles vähendas haginõuet Arco Vara Kinnistute AS vastu 4,237 tuhande krooni (271 tuhande euro) võrra ning palus kohtult välja mõista OÜ Faalanks kasuks 3,718 tuhat krooni (238 tuhat eurot).

2007. aastal toimunud eelistungi käigus täpsustati olemasolevaid dokumente ning sisulisi muutuseid kohtuasjas ei toimunud.

Kontserni juhtkonna arvates on Arco Vara Kinnistute AS vastu esitatud hagi alusetu, sest 1) nõude summast 1,087 tuhat krooni (69 tuhat eurot) on tasaarveldatud Arco Vara Kinnistute OÜ nõudega OÜ Faalanks vastu 2004. aastal; 2) põhinõude puudumise tõttu on alusetu viivisenõue summas 2,218 tuhat krooni (142 tuhat eurot); 3) pooled reguleerisid omavahelisi suhteid lepinguga ning teostatud tööde akti allkirjastamisega, mille kohaselt oli OÜ Faalanks oma tööd objektil lõpetanud ning muid kohustusi peale akteeritud arvete alusel tasumisele kuuluvate summade, Arco Vara Kinnistute AS-i ei ole.

Aruande koostamise ajal on kohtumenetlus pooleli.

34 Sihtfinantseerimine

tuhandetes kroonides

Kontsern sai 2006. aastal sihtfinantseeringut suletud juurekavaga metsataimede tootmise toetuseks summas 1,384 tuhat krooni (88 tuhat eurot) ning metsakultuuri rajamiseks põllumaale summas 347 tuhat krooni (22 tuhat eurot). Suletud juurekavaga metsataimede toetuseks saadud sihtfinantseering on maha arvatud materiaalse põhivara soetusmaksumusest (lisa 24). Metsakultuuri rajamiseks saadud toetuse võrra vähendati bioloogilise vara soetusmaksumust summas 232 tuhat krooni (15 tuhat eurot) (lisa 21) ning müüdüd toodangu kulu summas 115 tuhat krooni (7 tuhat eurot). 2007. aastal sihtfinantseerimiseks Kontsern vahendeid ei saanud.

35 Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

tuhandetes kroonides

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

Kontserni üldine riskijuhtimise programm keskendub finantsturu prognoosimatusele ja üritab minimiseerida võimalikke ebasoodsaid mõjusid kontserni finantsstegevusele. Kontsern kasutab tuletisinstrumente teatud riskipositsioonide maandamiseks.

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

Kontserni finantsriskide juhtimise protsessis on oluline jälgida riskile avatust eelkõige arendussegmentis, kuna oluline osa Kontserni likviidsus- ja intressiriskist on kontsentreerunud ühte ärisegmenti – arendusse ja geograafiliselt Eestisse. Peamiseks põhjuseks on arendustegevuse suur kapitalimahukus ja mitme suure Eestis paikneva investeerimisprojekti kestvuse langemine ühele ajaperioodile.

Finantsinstrumendid liikide kaupa

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	765,008	58,345	48,893	3,729
<i>Laenud ja nõuded</i>	765,008	58,345	48,893	3,729
Nõuded	337,313	113,171	21,558	7,233
<i>Laenud ja nõuded</i>	335,983	111,611	21,473	7,133
<i>Tuletisinstrumendid</i>	1,330	1,560	85	100
Finantsinvesteeringud	127,110	65,769	8,124	4,203
<i>Laenud ja nõuded</i>	128	57,554	8	3,678
<i>Varad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande</i>	126,982	8,215	8,116	525
Finantsvarad kokku	1,229,431	237,285	78,575	15,165
Laenukohustused	1,354,015	706,533	86,537	45,156
<i>Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused</i>	1,354,015	706,533	86,537	45,156
Võlad	228,198	290,836	14,585	18,588
<i>Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused</i>	228,198	290,836	14,585	18,588
Finantskohustused kokku	1,582,213	997,369	101,122	63,743

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

	2007				
	Laenu- ja nõuded	Tule- tis- instrumendid	Varad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande	Korrigeeritud seotusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused	Kokku
EEK tuhandetes					
Intressitulu (lisa 12)	29,472	0	705	0	30,177
Intressikulu (lisa 13)	0	-156	0	-33,684	-33,840
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt (lisa 12, 13)	0	0	43,317	4,544	47,861
Finantsvarade allahindluskulu (lisa 13)	-25,768	0	0	0	-25,768
Netotulem	3,704	-156	44,022	-29,140	18,430

	2007				
	Laenu- ja nõuded	Tule- tis- instrumendid	Varad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande	Korrigeeritud seotusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused	Kokku
EUR tuhandetes					
Intressitulu (lisa 12)	1,884	0	45	0	1,929
Intressikulu (lisa 13)	0	-10	0	-2,153	-2,163
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt (lisa 12, 13)	0	0	2,768	290	3,058
Finantsvarade allahindluskulu (lisa 13)	-1,647	0	0	0	-1,647
Netotulem	237	-10	2,813	-1,863	1,177

	2006				
	Laenu- ja nõuded	Tule- tis- instrumendid	Varad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande	Korrigeeritud seotusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused	Kokku
EEK tuhandetes					
Intressitulu (lisa 12)	1,818	1,549	0	0	3,367
Intressikulu (lisa 13)	0	0	0	-30,800	-30,800
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt (lisa 12, 13)	-6,497	0	5,429	0	-1,068
Finantsvarade allahindluskulu (lisa 13)	-11,721	0	0	0	-11,721
Netotulem	-16,400	1,549	5,429	-30,800	-40,222

	2006				
	Laenu- ja nõuded	Tule- tis- instrumendid	Varad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande	Korrigeeritud seotusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused	Kokku
EUR tuhandetes					
Intressitulu (lisa 12)	116	99	0	0	215
Intressikulu (lisa 13)	0	0	0	-1,968	-1,968
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt (lisa 12, 13)	-415	0	346	0	-69
Finantsvarade allahindluskulu (lisa 13)	-748	0	0	0	-748
Netotulem	-1,047	99	346	-1,968	-2,570

Aegunud nõuded

Kontsernil on nõudeid ostjate vastu, mis on ületanud maksetähtaega rohkem kui 3 kuud, kuid mida ei ole provisjoneeritud. Selliseid nõudeid on Kontserni juhtkond hinnanud individuaalselt ning leidnud, et nõuete laekumine on tõenäoline.

Aegunud nõudeid illustreerib alljärgnev tabel:

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Kuni 3 kuud	38,340	40,863	2,451	2,611
3 kuni 6 kuud	1,150	2,986	74	191
6 kuni 12 kuud	5,855	721	374	46
Üle 12 kuu	2,821	577	180	37
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 18)	48,166	45,147	3,079	2,885

Kontserni ülejäänud finantsvarade hulgas ei ole provisjoneerimata aegunud nõudeid.

Likviidsusrisk

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

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

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

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige Kontserni ettevõtete majandusaastaks kinnitatud eelarvetest. Lühiajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on piisaval hulgal väga likviidsete vahendite (s.o. raha ja raha ekvivalendid ning kiiresti realiseeritavad paigutused finantsinstrumentidesse) olemasolu tagamine. Lühiajalise likviidsuse juhtimine toimub peamiselt läbi Kontserni ettevõtete rahalisi vahendeid koondava kontsernikonto kaasabil. Väljaspool Eestit asuvate ettevõtete puhul kasutatakse lühiajalise likviidsuse juhtimiseks kontsernisest laenamist Emaettevõttelt. Hinnanguliselt on Kontserni ettevõtete tavapärase äritegevuse jätkuvuse tagamiseks vajalik hoida likviidseid vahendeid summas 20-40 milj krooni (1-3 miljonit eurot). Vastavate vahendite olemasolu tagamiseks on Emaettevõtte sõlminud kontsernikontoga seotud arvelduskrediidilepingud pankadega ning kasutab kommertspaberite programmi raames kohaliku kapitalituru vahendeid.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Investeeringutakse põhimõttel, et ettevõtete äritegevuse netorahavood koos investeerimistegevuse netorahavoogudega kokku peavad katma kogu Kontserni väljaminekud finantseerimisest. Seega pikaajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on kinnisvara(investeeringute)portfelli piisava likviidsuse tagamine, investeerimis- ja finantseerimisrahavoogude tekkimise aja ühtlustamine ning optimaalse finantseerimisstruktuuri kasutamine. Pikaajaliste projektide puhul jälgitakse, et investeerimistegevuse rahavoogude 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:

Finantsvarade ja –kohustuste realiseerumise tähtajalisus

31.12.2007

	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EEK tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid	685,008	80,000	0	0	765,008
Nõuded	76,224	220,965	40,124	0	337,313
Finantsinvesteeringud	78,595	0	48,515	0	127,110
Varad kokku	839,827	300,965	88,639	0	1,229,431
Laenukohustused	111,888	605,374	500,983	135,770	1,354,015
Võlad	139,093	84,498	4,607	0	228,198
Kohustused kokku	250,981	689,872	505,590	135,770	1,582,213

31.12.2006

	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EEK tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid	58,345	0	0	0	58,345
Nõuded	68,441	34,057	10,673	0	113,171
Finantsinvesteeringud	0	0	65,769	0	65,769
Varad kokku	126,786	34,057	76,442	0	237,285
Laenukohustused	135,773	389,089	554,331	77,633	1,156,826
Võlad	119,966	129,309	41,561	0	290,836
Kohustused kokku	255,739	518,398	595,892	77,633	1,447,662

31.12.2007

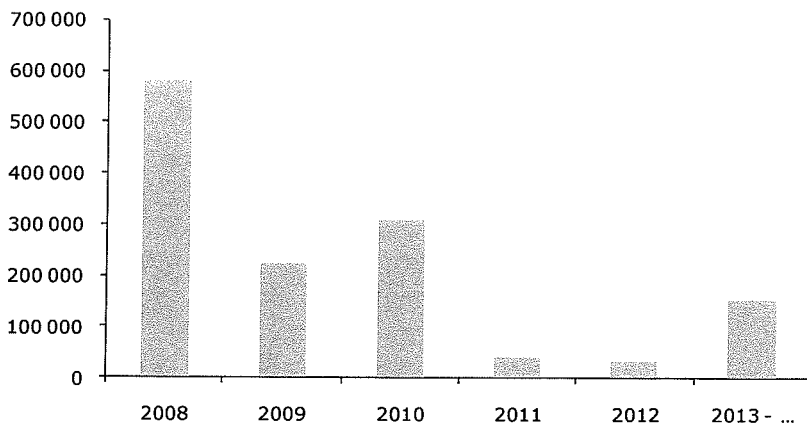
	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid	43,780	5,113	0	0	48,893
Nõuded	4,872	14,122	2,564	0	21,558
Finantsinvesteeringud	5,023	0	3,101	0	8,124
Varad kokku	53,675	19,235	5,665	0	78,575
Laenukohustused	7,151	38,690	32,019	8,677	86,537
Võlad	8,890	5,400	294	0	14,584
Kohustused kokku	16,041	44,090	32,313	8,677	101,121

31.12.2006

	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid	3,729	0	0	0	3,729
Nõuded	4,374	2,177	682	0	7,233
Finantsinvesteeringud	0	0	4,203	0	4,203
Varad kokku	8,103	2,177	4,885	0	15,165
Laenukohustused	8,678	24,867	35,428	4,962	73,935
Võlad	7,668	8,264	2,656	0	18,588
Kohustused kokku	16,346	33,131	38,084	4,962	92,523

Vastavalt laenuportfelli koosseisus olevate kohustuste tagasimakse tähtaegadele, kujuneb seisuga 31.12.2007 laenukohustuste kaalutud kestvuseks 2,2 aastat, mis on mõnevõrra lühem seisuga 31.12.2006 kaalutud kestvusest 2,7 aastat. Laenukohustuste jaotumist aastate lõikes kirjeldab alljärgnev graafik.

Laenukohustused tagasimakse tähtaja järgi (tuh. kroonides)



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

Intressirisk ja valuutarisk

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

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

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

Seoses 2007. aasta jooksul ca 1% võrra tõusnud Euribor-iga, teostati Kontserni rahavoogude ja tulumaksueelse kasumi tundlikkuse analüüs intressimäära muutusele 1% võrra.

Teostatud analüüs eesmärgiga hinnata genereeritavate rahavoogude tundlikkust intressimäära muutustele, näitas, et 1%line intressimäärade suurenemine/ alanemine mõjutaks Kontserni poolt 2007. aastal genereeritud rahavooge summas 8,281 tuhat krooni (529 tuhat eurot) vastavalt suurenemise või vähenemise suunas (2006: 8,153 tuhat krooni (521 tuhat eurot)). Analüüsides intressimäära muutuste mõju Kontserni tulumaksueelsele kasumile, leiti, et määra muutus 1% võrra (suurenemine või alanemine) avaldaks mõju 2007. aasta tulumaksueelsele kasumile summas 5,050 tuhat krooni (328 tuhat eurot) vastavalt kas suurenemise või alanemise suunas (2006: 5,530 tuhat krooni (353 tuhat eurot)). Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. Lühiajalise intressiriski maandamiseks finantsinstrumentidega tehinguid senini sõlmitud ei ole, kuna juhtkonna hinnangul oleksid maandamisega seotud kulud ületanud intressimäärade muutustest tuleneda võivaid kahjumeid.

Kontserni intressikandvad nõuded ja kohustused

	31.12.2007				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EEK tuhandetes					
Intressikandvad varad	692,865	145,062	38,578	0	876,505
Intressikandvad kohustused	111,888	605,374	500,983	135,770	1,354,015
Netopositsioon	580,977	-460,312	-462,405	-135,770	-477,510

	31.12.2006				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EEK tuhandetes					
Intressikandvad varad	23,314	14,966	5,669	0	43,949
Intressikandvad kohustused	135,773	389,089	554,331	77,633	1,156,826
Netopositsioon	-112,459	-374,123	-548,662	-77,633	-1,112,877

	31.12.2007				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Intressikandvad varad	44,282	9,271	2,466	0	56,019
Intressikandvad kohustused	7,151	38,690	32,019	8,677	86,537
Netopositsioon	37,131	-29,419	-29,553	-8,677	-30,518

	31.12.2006				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Intressikandvad varad	1,490	957	362	0	2,809
Intressikandvad kohustused	8,678	24,867	35,428	4,962	73,935
Netopositsioon	-7,188	-23,910	-35,066	-4,962	-71,126

Maandamaks Kontserni ettevõtete valuutariski, tehakse enamik tehingutest ning sõlmitakse põhiosa lepingutest euro või euroga seotud valuutade põhisel. Peamine valuutarisk tuleneb seega kohaliku valuuta devalveerimise ohust euro suhtes. Arvestades devalveerimise madalat tõenäosust käsitletud riski oluliseks ei peeta.

Laenukohustuste jaotus valuutade lõikes

	EEK		EUR		osakaal, %	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes						
EUR	875,421	466,754	55,950	29,831	65	40
EEK	472,055	686,362	30,170	43,867	35	59
Muud valuutad	6,539	3,712	418	237	0	0
Kokku	1,354,015	1,156,828	86,538	73,935	100	100

Kontserni intressikandvate varade jaotus valuutade lõikes

	EEK		EUR		osakaal, %	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes						
EEK	817,937	20,212	52,276	1,292	93	98
EUR	58,568	0	3,743	0	7	0
Muud valuutad	0	423	0	27	0	2
Kokku	876,505	20,635	56,019	1,319	100	100

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

Krediidirisk

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

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

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

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

Õiglane väärtus

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

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

Riskimaandamine

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

Riskimaandustehingute õiglane väärtus 31.12.2007 seisuga oli 1,330 tuhat krooni (85 tuhat eurot), 2006 vastavalt 1,560 tuhat krooni (100 tuhat eurot). Intressivahetuslepingu lõpptähtaeg on 01.12.2008. Intressivahetuslepingu õiglast väärtust kajastatakse bilansis vastavalt kas muu lühiajalise nõudena või muu lühiajalise võlana.

Kapitali riski juhtimine

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

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

Kontsern jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu bilansimahust. Seisuga 31.12.2007 moodustab omakapital 54.1 % (2006: 32.8%) bilansimahust.

Ettepanek aktsionäridele dividendide maksmise kohta tehakse juhtkonna poolt, võttes arvesse Kontserni majandustulemusi, investeeringukava ning majanduskeskkonna arengut nii Eestis kui ka sihtturgudel.

Lisad rahavoogude aruandele

36 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 2007. aastal koosnes olulises osas Bulgaarias ja Leedus tehtud uutest investeeringutest elamuarendusprojektidesse summas 366,343 tuhat krooni (23,414 tuhat eurot), samuti investeeringutest olemasolevatesse elamuarendusprojektidesse Eestis ja Lätis summas 292,968 tuhat krooni (18,724 tuhat eurot). Lätis ja Eestis müüdud kinnistutega seoses vähenesid varud summas 234,583 tuhat krooni (14,992 tuhat eurot).

Kontserni nõuete muutuses on 2007. aastal kajastatud käibemaksunõude suurenemine summas 91,711 tuhat krooni (5,861 tuhat eurot), mis on olulises osas seotud Bulgaarias ja Leedus kinnisvaraobjektide soetuse ja arendusega.

37 Rahavood investeerimistegevusest

tuhandetes kroonides

Kontserni rahavood investeerimistegevusest koosnevad tütar- ja ühissettevõtete soetustest ja müükidest, põhivara soetusest ja müügist, antud laenudega seotud rahavoogudest ning laekunud intressisummadest.

Olulisima osa investeerimistegevuse rahavoogudest andsid osaluste müügid ettevõtetes Sportings Riga SIA ning Arco HCE OÜ kogusummas 218,176 tuhat krooni (13,943 tuhat eurot). Ülejäänud osaluste müügid on seotud Kramer Kinnisvara OÜ, Varamaad Kinnisvara OÜ ning Arco Capital TOV müükidega.

38 Raha ja raha ekvivalendid

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

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Sularaha ja nõudmiseni hoiused	70,738	35,031	4,521	2,239
Tähtajalised hoiused	694,270	23,314	44,372	1,490
Raha ja raha ekvivalendid kokku	765,008	58,345	48,893	3,729

Seisuga 31.12.2006 koosnevad tähtajalised hoiused kuni 3-kuulise tähtajaga hoiustest summas 646,466 tuhat krooni (41,317 tuhat eurot), 2006. aasta lõpu seisuga vastavalt 18,173 tuhat krooni (1,161 tuhat eurot) ning üleöödeposiitidest summas 58,035 tuhat krooni (3,709 tuhat eurot), 2006. aasta lõpu seisuga vastavalt 5,141 tuhat krooni (329 tuhat eurot).

Tähtajaliste hoiuste intressimäärad jäid 2007. aastal vahemikku 2,64 kuni 7,9% (2006: 2,46% kuni 3,69%) aastas.

Nõudmiseni hoiuste intressimäärad olid 0,25% kuni 0,5% aastas (2006: sama).

Muu informatsioon

39 Tehingud seotud osapooltega

tuhandetes kroonides

Kontsern loeb seotud osapoolteks:

- ühisettevõtteid;
- sidusettevõtteid;
- Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli või olulist mõju omavaid ettevõtteid ja muid isikuid, s.h ühisettevõtjaid ning Emaettevõtte omanikke;
- Kontserni juhtkonna võtmeisikuid, s.h Emaettevõtte nõukogu liikmed ning Kontserni tütar- ja ühisettevõtete juhatuse liikmed;
- Muid seotud osapooli, s.h Emaettevõtte nõukogu liikmetega seotud ettevõtteid.

Tehingud ja saldod seotud osapooltega on esitatud järgnevalt:

Aasta kohta või 31. detsembri seisuga	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
tuhandetes				
Tehingud ühisettevõtetega¹				
Müügitulu	5,017	9,937	321	635
Ostetud teenused	-46	-72	-3	-5
Lühiajalised laenunõuded ² (lisa 18)	52,530	4,075	3,357	260
Pikaajalised laenunõuded ³ (lisa 18)	37,688	2,215	2,409	142
Nõuded ostjate vastu (lisa 18)	963	4,846	62	310
Muud lühiajalised nõuded (lisa 18)	226	4,967	14	317
Muud pikaajalised nõuded (lisa 18)	850	0	54	0
Lühiajalised võlad (lisa 28)	6,386	1	408	0
Tehingud Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli omavate ettevõtetega				
Müügitulu	135	0	9	0
Ostetud teenused	-555	-103	-35	-7
Muud lühiajalised nõuded ⁴ (lisa 18)	3,490	0	223	0
Pikaajalised laenunõuded (lisa 18)	0	113	0	7
Lühiajalised laenukohustused ⁵ (lisa 26)	51,852	3,240	3,314	207
Dividendivõlad (lisa 28)	8,743	3,897	559	249
Võlad tarnijatele	24	0	2	0
Intressivõlad (lisa 28)	2,101	693	134	44
Pikaajalised laenukohustused (lisa 26)	38,898	12,438	2,486	795
Muud pikaajalised võlad (lisa 28)	815	0	52	0
Tehingud Kontserni või Kontserni juhtkonna võtmeisikutega				
Müügitulu	5,093	0	326	0
Lühiajalised laenunõuded (lisa 18)	0	5,017	0	321
Nõuded ostjate vastu	1,377	104	88	7
Lühiajalised laenukohustused (lisa 26)	1,945	268	124	17
Intressivõlad (lisa 28)	373	166	24	11

31.03.2008

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

Aasta kohta või 31. detsembri seisuga	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
Tehingud muude seotud osapooltega				
Müügitud	14,395	249	920	16
Ostetud teenused	10,582	-27,756	676	-1,774
Lühiajalised laenunõuded ^{6,7} (lisa 18)	12,391	8,196	792	524
Intressinõuded (lisa 18)	1,242	1,566	79	100
Muud lühiajalised nõuded ⁷ (lisa 18)	2,825	5,089	181	325
Pikaajalised laenunõuded (lisa 18)	907	5,197	58	332
Lühiajalised laenukohustused (lisa 26)	298	552	19	35
Võlad tarnijatele	17	0	1	0
Muud lühiajalised kohustused (lisa 28)	28,406	39,616	1,815	2,532
Pikaajalised intressivõlad (lisa 28)	997	0	64	0
Pikaajalised laenukohustused (lisa 26)	7,491	2,960	479	189

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

² Kontsern võõrandas 2007. aasta jaanuaris 50%-lise osaluse tütarettevõttes Arco HCE OÜ. Läbi osaluse müügi kujunes Arco HCE OÜ ühisettevõtteks ning tehingu tulemusel kajastatakse Kontserni nõuetest ühisettevõtte vastu konsolideeritud aruannetes 50%. Seisuga 31.12.2007 sisaldasid lühiajalised laenunõuded nõudeid ühisettevõtte Arco HCE OÜ vastu summas 46,975 tuhat krooni (3,002 tuhat eurot). Nimetatud laenu intress on 10% aastas.

³ Pikaajalised laenunõuded ühisettevõtete vastu seisuga 31.12.07 sisaldavad muuhulgas ühisettevõttele Bišumuižas Nami SIA antud laenu summas 37,552 tuhat krooni (2,400 tuhat eurot). Laenu intressimäär on 7% aastas ning tähtaeg 31.12.2014.

⁴ Muud lühiajalised nõuded Kontserni ettevõtete üle ühist Kontrolli omavate ettevõtete vastu seisuga 31.12.2007 sisaldasid Kontserni seotud osapoolte vastu olevate nõuete ülevõtmist Arco Vara AS omanikettevõtete poolt 2007. aasta II kvartalis summas 8,532 tuhat krooni (545 tuhat eurot). Nimetatud nõuded tasaarveldatakse dividendide väljamaksmisel Kontserni dividendikohustustega. Seisuga 31.12.07 on nimetatud nõuete jääk 3,487 tuhat krooni (223 tuhat eurot).

⁵ Lühiajalised laenukohustused sisaldasid kohustusi Arco HCE OÜ teise ühisettevõtja vastu summas 46,034 tuhat krooni (2,942 tuhat eurot). Laenukohustuse intressimäär on 10% aastas.

⁶ Lühiajalised laenunõuded muude seotud osapooltega seisuga 31.12.2007 kandsid intressi 4-6% aastas (2006: sama).

⁷ Muud lühiajalised nõuded muude seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2006 sisaldasid nõuet Arco Kinnisvaraholduse AS vastu kohustuste ülevõtmisest Kontserni ettevõtete vastu summas 3 810 tuhat krooni (243 tuhat eurot). Nimetatud nõue vormistati 2007. aasta alguses ümber laenunõudeks. Antud lühiajalised laenud Arco Kinnisvaraholduse AS vastu koos nimetatud nõude ümbervormistamisega moodustavad seisuga 31.12.2007 kokku 9,163 tuhat krooni (586 tuhat eurot). Laenud kannavad intressi 6% aastas.

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 22.

Juhtkonnale arvestatud tasud

Kontsern arvestas Emaettevõtte juhatusel ja divisjonide juhtidele 2007. aastal tasusid koos kaasnevate maksudega kokku 24,313 tuhat krooni (1,554 tuhat eurot), 2006. aastal 8,688 tuhat krooni (555 tuhat eurot). 2007. aastal arvestati töösuhte lõpetamise kompensatsiooni kahele juhatusel liikmele kokku 4,267 tuhat krooni (273 tuhat eurot). 2006. aastal juhatusel liikmete töösuhte lõpetamise kompensatsioone ei arvestatud ega makstud.

Aktsiate avaliku emissiooni käigus müüsid Arco Vara AS omanikettevõtted Toletum OÜ ja HM Investeeringud OÜ Kontserni juhtkonnale avaliku aktsiaemissiooni hinnaga 1,550,000 aktsiat. Aktsiate eest tuleb ostjatel tasuda kolme aasta pärast, IPO kolmandal aastapeval, millal Kontserni juhtkonnal on kaks optiooni: (1) put optioon hinnaga soetusmaksumus pluss kolme aasta jooksul laenukohustusele kumuleerunud intress 6% aastas või (2) aktsiate müük turuhinnaga vabalt kaubeldaval turul ning laenukohustuse ja intresside tasumine. Kuni lepingu tähtajani on aktsiad panditud omanikettevõtetele saadud laenu tagatiseks.

Kuna kirjeldatud tehingud toimusid turuhinnas, puudus optioonil õiglane väärtus ja seega ei pea vastavalt IFRS 2-le kulu kajastama.

For identification purposes only

 31.03.2008

40 Bilansipäevajärgsed sündmused

tuhandetes kroonides

Korterite müügi eellepingud Bulgaarias, Madridi arendusprojektis

Kontserni Bulgaaria arendusettevõtte sõlmis 2008. aasta märtsi alguses Madridi projekti korterite eelmüügilepingu millega müüakse projektis blokktehinguna 45 korterit ja 60 parklakohta. Tehingu koguväärtus oli 126,7 miljonit krooni (8,1 miljonit eurot), millest ostja tasus 2008. aasta märtsis 38 miljonit krooni (2,4 miljonit eurot) ning ülejäänud osa tasutakse hoone kasutusloa saamisel 2009. aastal.

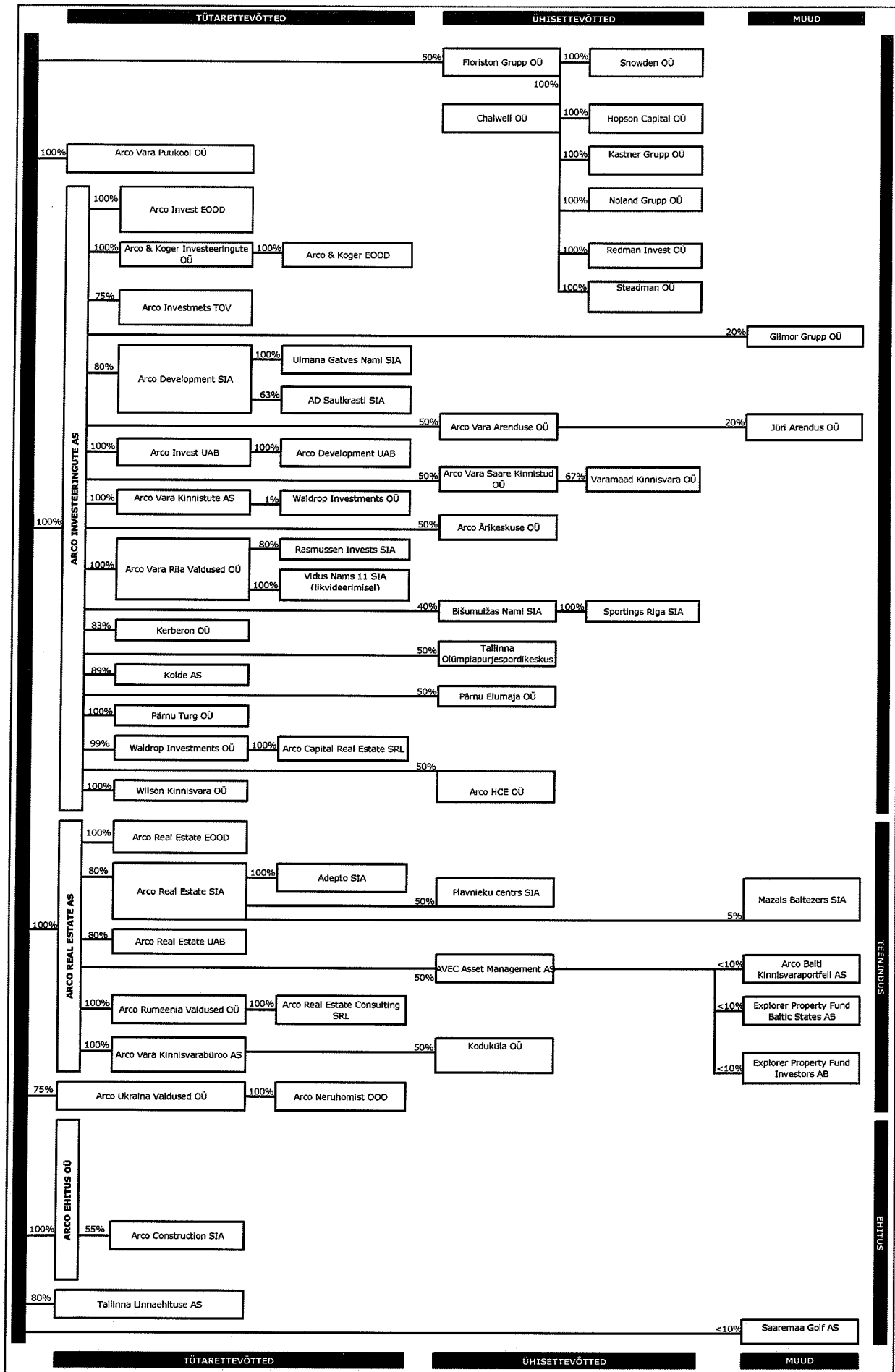
Eelleping Ukrainas kaubanduskeskuse projektis osalemiseks

Kontserni tütarettevõtte sõlmis 2008. aasta veebruaris eelkokkuleppe 50% osaluse omandamiseks Ukrainas Simferopolis asuvas kaubanduskeskuse projektis. Vastavalt eelkokkuleppele tasus Kontserni tütarettevõtte 2008. a. märtsis ettemaksuna osaluse eest 85,6 miljonit krooni (5,5 miljonit eurot). Osaluse omandamise lõplik hind sõltub õigusliku – ja finantsauditi tulemustest. Lõplik ostu-müügi leping sõlmitakse hiljemalt 30. septembril 2008. a.

Laenulepingu sõlmimine

Kontserni tütarettevõtte sõlmis 2008. aasta veebruaris Piraeus Bank Bulgaria Plc-ga laenulepingu mahus 219 miljonit krooni (14 miljonit eurot). Laenuga finantseeritakse Bulgaarias Sofias Manastirski projekti ehitust. Laenu tähtaeg on 48 kuud ja baasintress 3k Euribor, millele lisandub korterite müügitempost sõltuv marginaal 2,25% kuni 2,75%.

41 Arco Vara Kontserni struktuur



42 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

	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
tuhandetes				
Müügitulu teenuste müügist	10,250	15,511	655	991
Müüdud toodangu kulu	-9,068	-12,130	-580	-775
Brutokasum	1,182	3,381	75	216
Muud äritulud	8,404	2,326	537	149
Turustuskulud	-4,717	-1,692	-301	-108
Üldhalduskulud	-38,431	-19,614	-2,456	-1,254
Muud ärikulud	-355	-165	-23	-11
Ärikasum	-33,917	-15,764	-2,168	-1,008
Kasum / kahjum tütar- ja ühisettevõtete aktsiatelt ja osadelt	479,204	7,127	30,627	455
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	26,997	41,893	1,725	2,677
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	-14,093	-20,526	-901	-1,312
Kasum enne tulumaksu	458,191	12,730	29,283	812
Tulumaksukulu	-9,230	-3,307	-590	-211
Puhaskasum	448,961	9,423	28,693	601

BILANSS

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	687,926	14,142	43,966	904
Finantsinvesteeringud	78,595	0	5,023	0
Nõuded	638,185	245,096	40,787	15,664
Ettemakstud kulud	690	1,323	44	85
Varud	0	1	0	0
Käibevara kokku	1,405,396	260,562	89,820	16,653
Finantsinvesteeringud	489,709	292,613	31,298	18,701
Kinnisvarainvesteeringud	16,540	17,040	1,058	1,090
Materiaalne põhivara	12,221	3,655	782	234
Immateriaalne põhivara	610	251	40	16
Põhivara kokku	519,080	313,559	33,178	20,041
VARAD KOKKU	1,924,476	574,121	122,998	36,694
Laenukohustused	124,558	105,439	7,961	6,739
Võlad	131,883	90,299	8,429	5,771
Lühiajalised kohustused kokku	256,441	195,738	16,390	12,510
Laenukohustused	14,739	94,423	942	6,035
Võlad	0	40,061	0	2,561
Pikaajalised kohustused kokku	14,739	134,484	942	8,596
KOHUSTUSED KOKKU	271,180	330,222	17,332	21,106
Aktiivkapital	952,842	304,530	60,898	19,463
Ülekurs	712,514	123,083	45,538	7,866
Kohustuslik reservkapital	20,084	5,486	1,284	351
Jaotamata kasum	-32,144	-189,200	-2,054	-12,092
Omakapital kokku	1,653,296	243,899	105,666	15,588
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	1,924,476	574,121	122,998	36,694

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
EEK tuhandetes					
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
Kohustusliku reservkapitali muutus ühinemisest tütarettevõttega	0	0	4	0	4
Dividendide jaotamine	0	0	0	-11,692	-11,692
Eraldised reservkapitali	0	0	5,062	-5,062	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	9,423	9,423
Saldo 31.12.2006	304,530	123,083	5,486	-189,200	243,899
Fondi emissioon	373,312	-123,083	0	-250,229	0
Emiteeritud aktiakapital	275,000	712,514	0	0	987,514
Eraldised reservkapitali	0	0	14,598	-14,598	0
Jaotamata kasumi muutus ühinemisest tütarettevõttega	0	0	0	-1,648	-1,648
Dividendide jaotamine	0	0	0	-25,430	-25,430
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	448,961	448,961
Saldo 31.12.2007	952,842	712,514	20,084	-32,144	1,653,296
	Aktiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
EUR tuhandetes					
Saldo 31.12.2005	19,463	7,866	27	-13,466	13,891
Jaotamata kasumi muutus ühinemisest tütarettevõttega	0	0	0	1,842	1,842
Kohustusliku reservkapitali muutus ühinemisest tütarettevõttega	0	0	0	0	0
Dividendide jaotamine	0	0	0	-747	-747
Eraldised reservkapitali	0	0	324	-324	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	602	602
Saldo 31.12.2006	19,463	7,866	351	-12,093	15,587
Fondi emissioon	23,859	-7,866	0	-15,993	0
Emiteeritud aktiakapital	17,576	45,538	0	0	63,114
Eraldised reservkapitali	0	0	933	-933	0
Jaotamata kasumi muutus ühinemisest tütarettevõttega	0	0	0	-104	-105
Dividendide jaotamine	0	0	0	-1,625	-1,625
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	28,694	28,694
Saldo 31.12.2007	60,898	45,538	1,284	-2,054	105,666

KORRIGEERITUD OMAKAPITALI ARUANNE (äri seadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks)

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	1,653,296	243,899	105,665	15,588
Tütar- ja ühisettevõtete bilansiine väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis	-74,508	-120,442	-4,762	-7,698
Tütar- ja ühisettevõtete bilansiine väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	325,519	601,460	100,903	38,440
Emaettevõtte korrigeeritud omakapital	1,904,307	724,917	201,806	46,330

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	EEK		EUR	
	2007	2006	2007	2006
tuhandetes				
Ärikasum	-33,917	-15,764	-2,168	-1,008
Ärikasumi korrigeerimised, s.h	-7,940	-2,178	-507	-140
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon	464	148	30	9
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum või kahjum	0	-2,326	0	-149
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-8,404	0	-537	0
Ärikasum peale korrigeerimisi	-41,857	-17,942	-2,675	-1,148
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	144	-3,569	9	-228
Äritegevusega seotud kohustuste ettemaksude muutus	12,348	3,710	789	237
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-29,359	-17,801	-1,877	-1,139
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-486	-532	-31	-34
Kinnisvarainvesteeringute soetus	0	-9,170	0	-586
Tütar- ja ühisettevõtete soetus	-10,355	-10,301	-662	-658
Tütar- ja ühisettevõtete müük	262,994	7,128	16,808	456
Muude finantsinvesteeringute soetus	-78,595	0	-5,023	0
Antud laenud	-661,560	-89,509	-42,281	-5,721
Antud laenude tagasimaksed	220,428	195,227	14,088	12,477
Kontsernikonto nõude muutus	104,906	-227,120	6,705	-14,516
Saadud intressid	28,062	29,010	1,793	1,854
Saadud dividendid	800	2,401	51	153
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-133,806	-102,866	-8,552	-6,575
Saadud laenud	115,029	94,178	7,352	6,019
Laenude tagasimaksed	-215,915	-97,093	-13,799	-6,205
Arvelduskrediidi muutus	-15,895	15,901	-1,016	1,016
Kontsernikonto kohustuse muutus	-5,934	33,745	-379	2,157
Makstud intressid	-7,592	-8,620	-485	-551
Aktsiate emitteerimine	987,514	-1,408	63,114	-90
Makstud dividendid	-15,807	-12,584	-1,011	-804
Makstud dividendide tulumaks	-4,388	-3,745	-281	-238
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	837,012	20,374	53,495	1,304
RAHAVOOD KOKKU	673,841	-100,293	43,066	-6,410
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14,142	114,473	904	7,316
Raha ja raha ekvivalentide muutus	673,841	-100,293	43,066	-6,410
Valuutakursi mõju	-57	-38	-4	-2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	687,926	14,142	43,966	904

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Arco Vara AS aktsionäridele

Järeldusotsus raamatupidamise aastaaruande

Oleme auditeerinud Arco Vara ASi ja tema tütarettevõtete (edaspidi „Kontsern”) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2007 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on lisatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

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

Audiitori kohustused

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

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

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

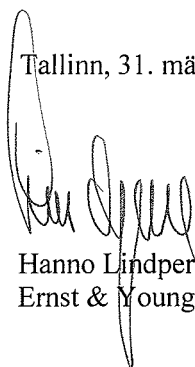
Arvamus

Meie arvates kajastab lisatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 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, mis on nõutud Eesti raamatupidamise seadusega, aga ei ole nõutud osana konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, on esitatud lisa 42. 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, 31. märts 2008



Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS



Urmo Kallakas
Vannutatud audiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

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

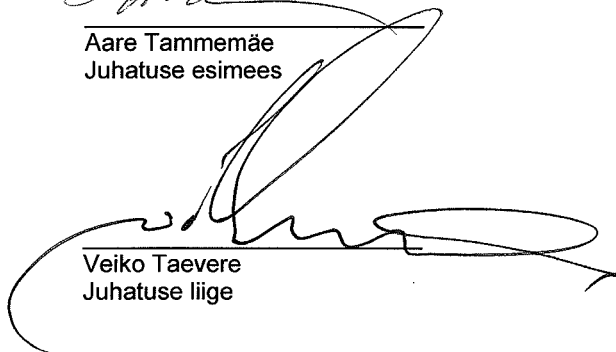
Jaotamata kasum seisuga 31.12.2007	218,830
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	11,379
Väljamakstavad dividendid (netodividendid)	37,210
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist ja dividendide väljamaksmist	170,241



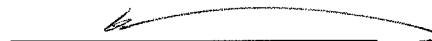
Aare Tammemäe
Juhatuse esimees



Avo Rõõmussaar
Juhatuse liige



Veiko Taevere
Juhatuse liige



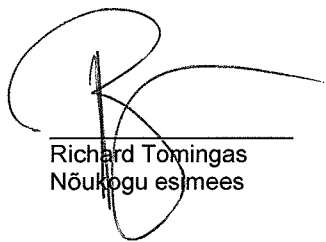
Ahto Altjõe
Juhatuse liige

31.03

2008. a

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele

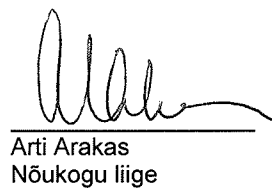
Käesolevaga kinnitame Arco Vara AS 2007. a konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



Richard Tõmingas
Nõukogu esimees



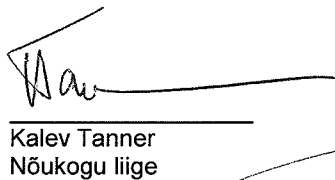
Hillar-Peeter Luutsalu
Nõukogu liige



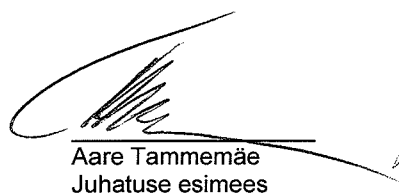
Arti Arakas
Nõukogu liige



Aare Tark
Nõukogu liige



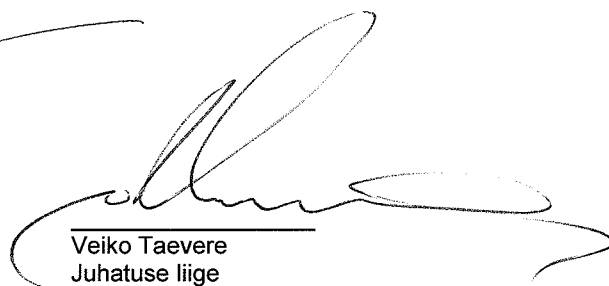
Kalev Tanner
Nõukogu liige



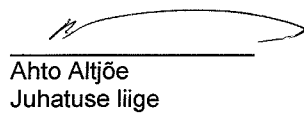
Aare Tammemäe
Juhatuse esimees



Avo Rõõmussaar
Juhatuse liige



Veiko Taevere
Juhatuse liige



Ahto Altjõe
Juhatuse liige

11. aprill 2008. a