

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

ARCO VARA AS

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008. a
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008. 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

Põhitegevused: Hoonete ehitus (EMTAK 41000)
Rajatiste ehitus (EMTAK 42000)
Eriehitustööd (EMTAK 43000)
Kinnisvaraala tegevus (EMTAK 6800)

Nõukogu: Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Ragnar Meitern,
Kalev Tanner, Aare Tark

Juhatus: Lembit Tampere, Heigo Metsoja, Veiko Taevere

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	20
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	22
1 Üldine informatsioon	22
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldalused	22
3 Muudatused arvestuspõhimõtetest ja esitusviivis	23
4 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest	25
5 Segmentiaruandlus – ärisegment	35
6 Segmentiaruandlus – geograafiline segment	37
7 Muutused Arco Vara kontserni struktuuris	38
LISAD KASUMIARUANDELE	45
8 Müüdnud toodangu kulu	45
9 Turustuskulud	45
10 Üldhalduskulud	46
11 Muud äritulud ja muud ärikulud	46
12 Finants- ja investeerimistegevuse tulud	47
13 Finants- ja investeerimistegevuse kulud	47
14 Tulumaksukulu	47
15 Kasutusrendikulu	48
16 Puhaskasum aktsia kohta	48
LISAD BILANSILE	48
17 Finantsinvesteeringud	48
18 Nõuded	49
19 Varud	50
20 Bioloogilised varad	50
21 Kinnisvarainvesteeringud	51
22 Materiaalne põhivara	52
23 Immateriaalne põhivara	54
24 Laenukohustused	55
25 Kapitalirendikohustused	56
26 Võlad	57
27 Ettemaksed	58
28 Eraldised	59
29 Panditud varad	60
30 Aktsiakapital	60
31 Tingimuslikud kohustused	60
32 Sihtfinantseerimine	62
33 Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	62
LISAD RAHAVOOGUDE ARUANDELE	69
34 Rahavood investeerimistegevusest	69
35 Raha ja raha ekvivalendid	69
MUU INFORMATSIOON	70
36 Tehingud seotud osapooltega	70
37 Bilansipäevajärgsed sündmused	71
38 Arco Vara kontserni struktuur	72
39 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded, nagu need on nõutud Eesti Raamatupidamise Seaduses	73
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	77
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	78
JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2008. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	79

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

Tegevusvaldkond

Arco Vara AS ning tema Kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi Kontsern) tegevusvaldkond hõlmab mitmeid erinevaid kinnisvaraga seotud teenuseid ning tegevusi, mille võib jagada kolmeks äriiliiniks: teenindusdivisjon, arendusdivisjon ja ehitusdivisjon. 2008. aasta lõpu seisuga kuulus Kontserni 29 tütarettevõtet (2007: 34), 17 ühisettevõtet (2007: 20) ning üks sidusettevõte (2007: 1).

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

Teenindusdivisjoni põhitegevuseks on kinnisvara vahendamine ja hindamisteenused, kinnisvara haldamine ja nõustamine, samuti lühiajalised investeringud 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 ehituspea- ja alltöövõtu teenuse pakkumine ning keskkonna-alaste ehitustööde teostus.

Kontserni koduturgudeks on Eesti, Läti ja Bulgaaria.

Missioon, visioon ja ühtsed väärtused

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

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

Arco Vara põhiväärtused:

Partnerlus- meie klient on meie partner

Usaldusväärsus- oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad

Professionaalsus- tagame oma teenuse kvaliteedi

Hoolivus- väärtustame klienti kui isiksust

Vastutustunne- peame kinni oma lubadustest

Juhatuse esimehe pöördumine

Arco Vara kliendid ostsid ja broneerisid aastaga 128 korterit ja krunti, mis on 15 tükki rohkem kui aasta tagasi. Neljandas kvartalis toimus oluline korrektsioon arendusäri marginaalides ja müügiperioodides, mis sundis tegema raamatupidamises täiendavaid allahindlusi kõigi projektide lõikes ning jätkama äri uutelt hinnatasemetelt. Oluline muudatus toimus oktoobris, kus pankadevaheline kapitaliturg peatus, kuid mille pikaajaline mõju kinnisvaraturu likviidsusele, väljavaatele ja hinnaootustele grupi koduturgudel sai selgeks aasta lõpuks. Olukorda arvestades käivitus oktoobris püsikulude kokkuhoiuprogramm, millega hoitakse püsikulusid kokku vähemalt 50 mln krooni (3,2 mln eurot). 2009 märtsi seisuga töötab Kontsernis kokku ca 250 inimest. Bilansipäeva järgselt on vähendatud ka tippjuhtkonna tasusid 10%.

Kontsernil on konsolideerituna aasta lõpus likviidsed vahendeid 213,0 mln krooni (13,6 mln eurot). Pangalaene ja võlakirju on kokku 1 046,3 mln krooni (66,9 mln eurot), millest 353,4 mln krooni (22,6 mln eurot) on lühiajalisi. Likviidsus- ja refinantseerimisriski vähendamiseks kavatses Kontsern müüja nii kinnistuid kui rahavoogu genereerivaid projekte. 2009. aasta eesmärk on projektide müügi läbi netovõlga vähendada 300 mln krooni (19,2 mln euro) võrra. 2009. aasta refinantseerimisrisk on põhiliselt seotud Läti SEB ja Sampo pangaga Eestis.

Teenindusdivisjonis jätkub saneerimisprogramm: Leedu ja Rumeenia kontorid on endisel kujul suletud, teiste riikide väiksemates linnades on esindusi suletud või frantsiisile antud. Ukraina ja Bulgaaria büroo äritegevust Kontsern enam ei doteeri. Lepinguliste töötajate arv teenindusdivisjonis on langenud 2009. aasta märtsiks 73-le. Bilansipäevajärgselt saab öelda, et teenindusdivisjon veel tervikuna kasumis pole, kuid kahjumi vähenemine on olnud märkimisväärne. Teenindusdivisjoni eesmärk on edaspidi keskenduda eelkõige Eesti, Läti ja Bulgaaria turgudele.

Arendusdivisjoni tegevusmoodikud (planeeringute, ehituste, vakantsuste ja korterimüükide seis) olid aasta kokkuvõttes positiivsed. Tähtsamateks sündmusteks olid: Tivoli, Laeva 2 ja MB-3 planeeringute kehtestamine, Simferoopoli projektist väljumine ja korterimüügi blokktehing Sofias. 2009 jooksul on oluline lõpetada pooleliolevad projektid (Madrid Sofias, Merivälja ja Kodukolde Tallinnas ning Bišumuiža-1 ja Mazais Baltezers-3 Riias), et juba broneeritud valmis toote saaks maha müüa ja seeläbi võlakooormust vähendada. 2009. aasta I kvartalis on juba müüdud või broneeritud 27 korterit või maatükki, millest 12 Kodukolde projektis Tallinnas.

Ehitusdivisjoni kasum ning võime võita ehitushankeid keskkonnaehituses nii Eestis kui ka Lätis muutub päev-päevalt kriitilisemaks. Tööstusharus on küll palju lepinguid allkirjastatud, kuid riigipoolne finantseerimine on hakanud venima. Kontserni enda tellimused on pea olematuks muutunud ning ka edaspidi annavad välised tellimused olulise osa käibest. Bilansipäeva järgselt on divisjonis töötajate arvu oluliselt vähenenud tänu Läti objekti valmimisele.

Arco Vara kontserni tähtsamad näitajad

- Aasta äritulud kokku moodustasid 690,4 mln krooni (44,1 mln eurot), mis on 20,4% vähem kui eelmisel aastal;
- Ärikasum oli -1 049,7 mln krooni (-67,1 mln eurot);
- Puhaskasum oli -1 160,1 mln krooni (-74,1 mln eurot), millest kõigi varade allahindlused moodustasid 1 086,6 mln krooni (69,4 mln eurot);
- Omakapital moodustab 36,1% (2007: 54,1%) bilansimahust. Omakapitali tootlikkus oli -74,5% (2007:14,3%). Investeeritud kapitali tootlikkus oli -40,3% (2007: 10,0%);
- Ehituslepingute järelejäanud maht oli 185,0 mln krooni (11,8 mln eurot) võrrelduna 331,0 mln krooniga (21,2 mln euroga) eelmisel aastal;
- Aasta jooksul müüdi Arco Vara arendusprojektides kortereid ja krunte kokku 98 tükki ning broneeriti 30 tükki. (2007 aastal müüdi ja broneeriti 113 tükki).

	EEK					EUR				
	2008	2007	2006	2005	2004	2008	2007	2006	2005	2004
miljonites										
Käive	660	727	484	476	350	42	46	31	30	22
Brutokasum/kahjum	-351	185	135	118	109	-22	12	9	8	7
Ärikasum/kahjum	-1 050	103	260	154	130	-67	7	17	10	8
Puhaskasum/kahjum enne makse	-1 151	250	227	121	109	-74	16	15	8	7
Puhaskasum/kahjum	-1 160	236	217	116	107	-74	15	14	7	7
Neto ümberhindlused	-1 086	77	375	104	58	-69	5	24	7	4
Netolaenud	842	517	1 143	578	555	54	33	73	37	35
Laenude pikkus, aastad	2,5	2,2	2,7			2,5	2,2	2,7		
Laenude intress, %	7,0%	6,7%	5,6%			7,0%	6,7%	5,6%		
Brutokasumi marginaal, %	-53%	25%	28%	25%	31%	-53,0%	25,4%	27,8%	24,7%	31,2%
EBIT marginaal, %	-159%	14%	54%	32%	37%	-159,0%	14,2%	53,8%	32,3%	37,0%
Puhaskasumi marginaal, %	-176%	32%	45%	24%	30%	-176,0%	32,4%	44,9%	24,5%	30,5%
ROE, %	-74,5%	14,2%	31,5%	26,9%		-74,5%	14,2%	31,5%	26,9%	
ROA, %	-38,3%	7,5%	11,7%	8,5%		-38,3%	7,5%	11,7%	8,5%	
ROIC, %	-40,3%	10,0%	15,7%	12,3%		-40,3%	10,0%	15,7%	12,3%	
Quick Ratio	0,9	1,1	0,2	0,5	0,2	0,9	1,1	0,2	0,5	0,2
Current Ratio	2,5	2,2	0,6	0,8	0,8	2,5	2,2	0,6	0,8	0,8
EPS, krooni ja eurot	-12,2	2,8	3,1	1,6	1,6	-0,8	0,2	0,2	0,1	0,1
Madalaim aktsia hind, krooni ja eurot	2,4	20,5				0,2	1,3			
Kõrgeim aktsia hind, krooni ja eurot	23,2	38,8				1,5	2,5			
Töötajate arv	396	664	478	280	220	396	664	478	280	220

Tulud ja kasum

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
miljonites				
Müügitulu ja muu äritulu				
Teenindus	104,1	139,6	6,7	8,9
Arendus	246,4	566,3	15,7	36,2
Ehitus	416,8	425,5	26,6	27,2
Elimineerimised	-76,8	-264,1	-4,9	-16,9
Müügitulu ja muu äritulu kokku	690,4	867,3	44,1	55,4

EBIT				
Teenindus	-47,9	-16,5	-3,1	-1,1
Arendus	-985,1	162,0	-63,0	10,4
Ehitus	6,3	16,9	0,4	1,1
Elimineerimised	-2,6	-16,5	-0,2	-1,1
Jagamatud ärikulud	-20,4	-42,9	-1,3	-2,7
Ärikasum kokku	-1 049,7	103,1	-67,3	6,6
Intressitulud ja intressikulud	5,1	-3,7	0,3	-0,2
Muud finantstulud ja -kulud	-106,7	150,9	-6,8	9,6
Tulumaksukulu	-8,8	-14,8	-0,6	-0,9
Puhaskasum	-1 160,1	235,5	-74,4	15,1

Kontserni olulisima tulu teenis ehitusdivisjon, 416,8 mln krooni (26,6 mln eurot). Oluline käibe kukkumine oli tingitud arendusdivisjoni tulemustest. Kuigi kortereid ja krunte müüdi või broneeriti kokku 128 realiseerub enamus aasta broneeringutest laekuv käive ja brutokasum alles 2009 aasta lõpus ja 2010 kevadel, pärast Madridi, Merivälja ja BM-1 projektide valmimist ja asjaõiguslepingute sõlmimist juba broneeritud korterite osas. Madridi projektis on ca 50% kogu müüdavast pinnast broneeritud.

Aastaga tuli vastu võtta puhaskahjum – 1 160,1 mln krooni (-74,3 mln eurot). Kahjum sisaldab varude allahindlusi 434,3 mln krooni (27,8 mln eurot), kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutust 555,6 mln krooni (35,5 mln eurot), AS Ühendatud Kapitali nõude allahindlust 45% mis on 54,5 mln krooni (3,5 mln eurot), muude nõuete allahindlusi kokku 21,1 mln krooni (1,4 mln eurot) ja materiaalse ja immateriaalse põhivara sh firmaväärtuste allahindlusi kokku 21,1 mln krooni (1,4 mln eurot).

Põhilised finantstulud olid: intressitulud 53,3 mln krooni (3,4 mln eurot) sh. Kippsala projekti intressi ja põhiosa nõude allahindluse tühistamine 27,9 mln krooni (1,8 mln eurot), ning valuutakursi muutuse kasum 12,2 mln krooni (0,8 mln eurot).

Põhilised finantskulud olid: AVEC Asset Management AS'i aktsiate võõrandamise kahjum 38,0 mln krooni (2,4 mln eurot) ning intressikulud 48,2 mln krooni (3 mln eurot).

Rahavood

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
miljonites				
Äritegevuse rahavood	-127,6	-547,9	-8,2	-35,0
Investeeringustegevuse rahavood	-62,6	136,7	-4	8,7
Finantseerimistegevuse rahavood	-402,2	1 118,4	-25,7	71,5
Perioodi rahavood	-592,4	707,2	-37,9	45,2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	765,0	58,3	48,9	3,7
Valuutakursi mõju	0	-0,5	0	0,0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	172,6	765,0	11,0	48,9

Äritegevuse negatiivse rahavoo oluline komponent on varude muutus, kus kajastuvad elupindade projektide investeeringud projektides Kolde, BM-1, Madrid ja Manastirski. Neljanda kvartaliga on vähenenud ka käibemaksu ettemaks, kuid ikkagi ulatub saldo 46,7 mln kroonini (3,0 mln euroni), millest 22,0 mln krooni (1,4 mln eurot) võlgneb meile Läti Maksuamet.

Investeeringustegevuse rahavoo olulised negatiivsed komponendid olid: järelmaksuga ostetud tütarettvõtete maksetähtaja saabumine summas ca 44,0 mln krooni (2,8 mln eurot), Ukraina investeeringud ja laenud 108,4 mln krooni (6,9 mln eurot) ning likviidsete vahendite deponeerimine ja võlakirjainvesteeringud.

Finantseerimistegevuse rahavoo olulised komponendid olid: makstud intressid 82,3 mln krooni (5,2 mln eurot), makstud dividendid koos tulumaksuga 57,7 mln krooni (3,7 mln eurot), laenude netomuutus 252,0 mln krooni (16,1 mln eurot), millest enamus oli seotud laenude pikendamiste käigus tagasi küsitud põhiosadega ja võlakirjade lunastamisega neljandas kvartalis.

Olulise löögi lühiajalisele likviidsusele on andnud AS Ühendatud Kapitali poolt ca \$11m (136,4 mln kroonise; 8,7 mln eurose) nõude mittetasumine. Aruande avalikustamise hetkeks on Arco Vara esitanud vastava hagi Tallinna Arbitraažikohtule. Arco nõue on juba sissenõutavaks muutunud.

Jaanuaris 2009 maksti tagasi ka erakorraliselt 40 mln krooni Tivoli ja Laeva projektidega seotud laen SEB Pangale, vabastades seeläbi grupi 150 mln kroonisest (9,6 mln eurosest) likviidsete vahendite hoidmise kohustusest SEB pangas. Pärast Tivoli ja Laeva laenude erakorralist makset jaanuaris 2009 jääb lühiajalisi kohustusi järele veel ca 310 mln krooni (19,8 mln eurot), millest suurimad kohustused on suvised võlakirjad ca 60 mln krooni (3,8 mln eurot), Ahtri projektiga seotud maalaen 97,2 mln krooni (6,2 mln eurot) ning Vilniuse projektiga Hills seotud maalaen ca 20 mln krooni (1,3 mln eurot). Ligi 90 mln krooni (5,6 mln euro) väärtuses laene on kajastatud lühiajalistena, sest nende tagastamine sõltub korterimüükidest ja juhatuse hinnangust müügitempole. Kui kortereid ei õnnestu müüa, ei pea ka laenu 2009. aastal tagastama.

Kogu laenuportfelli ca 650 mln krooni (41,5 mln eurot) on seotud Eesti projektidega, millest omakorda 240 mln krooni (15,3 mln eurot) on krooni laenud, ülejäänud euro laenud. 190 mln krooni (12,1 mln eurot) laene on seotud Bulgaaria projektidega, millest enamus eurodes. 190 mln krooni (12,1 mln eurot) laene on seotud Läti projektidega, millest enamik euro laenud.

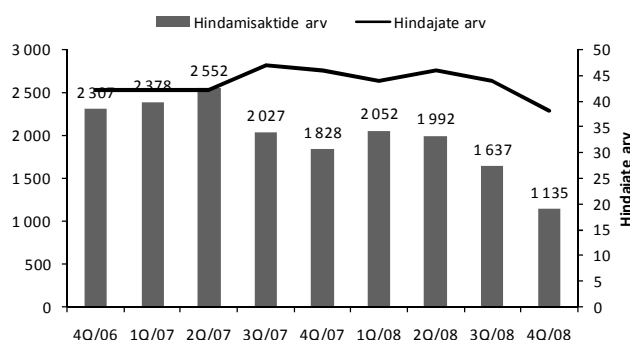
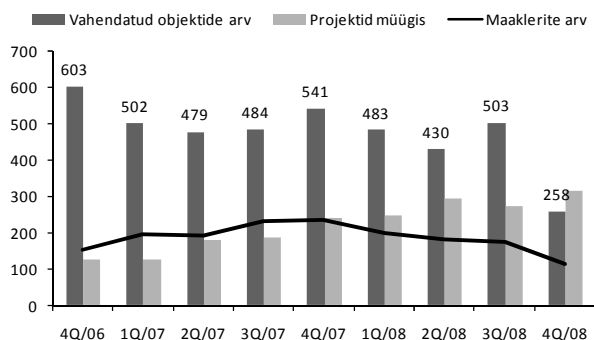
Teenindusdivisjon

Arco Vara vahendustehingute arv on aastaga kukkunud 17%, hindamisaktide arv on kukkunud 22%. Neljanda kvartali kukkumine on olnud eriti märkimisväärne: tehingute arv kukkus 47%, hindamisaktide arv 44%. Turuolukorda arvestades oleme sulgenud aasta jooksul 10 kontorit ning väljunud Leedu ja Rumeenia turult. Aasta lõpu seisuga opereerib teenindusdivisjon 18-s asukohas.

Bulgaaria ja Kiievi büroosid enam ei doteerita. Oluliselt on koondatud terves divisjonis tipp- ja keskastmejuhte. Põhiline tegevus teenindusdivisjonis on hetkel ärimudeli ja kulude struktuuri kohandamine 50%-se turu kukkumisega.

Aasta lõpus töötas divisjonis kokku 139 inimest (2007: 402 inimest).

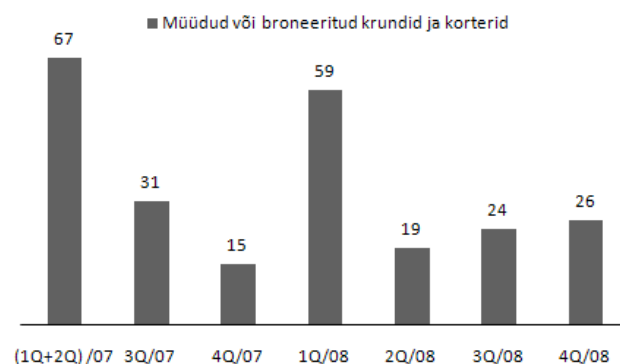
	2008	2007	Muutus, %
Vahendatud objektide arv, tk	1 674	2 006	-17%
Müügisolevad projektid (perioodi keskmine), tk	282	183	54%
Hindamisaktide arv, tk	6 816	8 785	-22%
Hindajate arv perioodi lõpus, tk	38	46	-17%
Maaklerite arv perioodi lõpus	114	237	-52%
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	139	402	-65%



Arendusdivisjon

Arendusdivisjoni suurimaks riskiks on osutunud tühjalt seisva maapanga laenude refinantseerimine Eestis. Meie pooleliolevad projektid on vaja lõpetada ja selleks on ka pangafinantseerimine kindlustatud nii Eestis, Lätis kui Bulgaarias. 2009. aasta esimese kolme kuu korterimüügid ja broneeringud on olnud kokku 27 ühikut. Madridi projektis Sofias on kogu projektist 50% müüdavast ja renditavast pinnast broneeritud, Manastirski projektis on sama näitaja 10%. Tallinnas Kolde projektis lõpetame poolelioleva maja ja saame panna müüki 62 uut korterit.

Likviidsusriskiga võitlemiseks on juba käimasolevates Baltikumi ja Sofia projektides müügi edendamiseks hindasid oluliselt langetatud ning aasta jooksul tahame

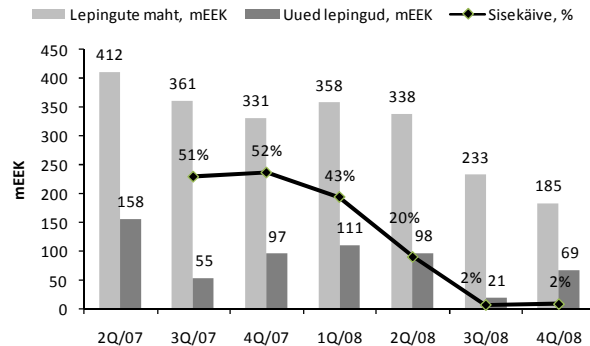


müüa olulisi rahavoogu genereerivaid projekte ja osaliselt ka maapanka Kontserni võlakooormuse vähendamiseks. Aasta lõpus töötas divisjonis kokku 44 inimest (2007: 55 inimest). Projektide kohta leiab lisainfot: www.arcorealestate.com/arendus.

Ehitusdivisjon

Ehitusdivisjon on võitnud hankeid vaid keskkonna- ja infrastruktuurihituses. Hangete keskmine suurus on langenud ja tellijaks on riik või omavalitsused. Aasta jooksul võideti järgmised suuremad hanked: joogiveerajatiste projekteerimis- ja ehitustööde leping Emajõe ja Võhandu jõe valgala Eestis, jalakäijate tunneli ehitamise ja projekteerimise leping Stockmann'i kaubamajale Riias, veepuhastusjaama rauaeraldusjaama projekteerimise ja ehitamise leping Lätis Ogre külas.

Aasta jooksul on sõlmitud uusi ehituslepinguid 299 mln krooni (19 mln euro) väärtuses. Aasta lõpu seisuga on ehituslepingute järelejäänud maht 185 mln krooni (11,89 mln eurot). Aasta lõpus töötas divisjonis kokku 191 inimest (2007: 183 inimest).



Põhiliste projektide koondtabel

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Kommerts	Ahtri tn 3	Eesti, Tallinn	50%	ca 44.500m ²	Kehtib vana planeering ja ehitusluba. Kooskõlastatud detailplaneering ehitusõiguse suurendamiseks on menetlemisel. Taotletavas planeeringus maaapealne ehitusõigus 51 100 m ² . Käib rentnike otsimine.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Ilmarine	Eesti, Tallinn	50%	Ca 80.000 m ²	Teemaplaneering "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" on kehtestamisel.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Laeva 2	Eesti, Tallinn	100%	7.776 m ²	DP kehtestatud. Ehitusluba hoone osale olemas. Rentnike otsimine.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Paldiski mnt 80	Eesti, Tallinn	100%	24.000 m ²	Ehitusõigust pole. Kooskõlastatud detailplaneering menetluses.	Kinnisvara-investeering

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Renditav pind	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Rahavoog	Enerpoint	Eesti, Kuressaare	100%	3.352 m ²	Uue tootmishoone juurdeehitus lõppjärgus. Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Kaarli 2	Eesti, Tallinn	33%	Krunt 4.791 m ²	Kohvik üldpinnaga 242 m ² ning parkla toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Kerberon	Eesti, Tallinn	100%	15.750 m ²	Ehitusõigus olemas, hoonestusõigus, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Melon	Eesti, Tallinn	50%	5.728 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu. Taotleme hoovi lisaehitusõigust ca 11 000 m ² . Kooskõlastatud detailplaneeringu eeskis on Tallinna Linnaplaneerimise Ametis menetluses.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Pärnu turg	Eesti, Pärnu	100%	2.529 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Raekoja 10	Eesti, Kuressaare	50%	1.493 m ²	Toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Rüütli tn. 16 / 18	Eesti, Tallinn	50%	980 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering

Rahavoog	TOP Äripinnad	Eesti, Tallinn	50%	17.754 m ²	Ehitusõigus hetkel olemasoleva hoonestuse järgi, toodab rahavoogu. Uus detailplaneering kehtestamisel kogumahuga vähemalt 74.675 m ² .	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	80%	Müümata ehitusõigus 18.800 m ²	Ehitusõigus kehtestatud, korterite müük käib.	Varud
Korterid	Bišumuiža 2	Läti, Riia	40%	87.770 m ²	Projekteerimine.	Varud
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6.500 m ²	Ehitusõigus olemas. Projekt on müügis.	Varud
Korterid	Kolde	Eesti, Tallinn	100%	Müümata ehitusõigus 18.580 m ²	Hoonestusõigus, ehitusõigus olemas, korterite müük käib.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata ehitusõigus 12.349 m ²	Ehitusõigus olemas, ehitus ja müük käib.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata ehitusõigus 26.075 m ²	Ehitusõigus olemas, ehitus ja müük käib.	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-2	Läti, Riia	80%	1.940 m ²	Müügiks on 7 krunti.	Kinnisvara-investeering
Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	80%	172.380 m ² , maad on kokku 861.900 m ²	Hoonestusõigus. 189 krunti. Käib ettevalmistus I etapi infrastruktuuri ehitamiseks (I etapp hõlmab 33 krunti).	Varud
Krundid	Baltezers-5	Läti, Riia	80%	Müümata kruntide arv 48	Ehitusõigus olemas. Ehitus on lõppenud ning käib müük.	Varud
Krundid	Merivälja 2	Eesti, Merivälja	100%	Müümata 63.572 m ² , 52 krunti	Alustati teede ja trasside ehitusega. Käib kruntide müük.	Varud
Krundid	Pärtli	Eesti, Saue	50%	84 krunti, keskmine krunt 1.500 m ²	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Kinnisvara-investeering
Krundid	Tooma	Eesti, Saue	50%	107 krunti, keskmine krunt 1.802 m ²	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Varud
Krundid	Vahi	Eesti, Vääna	100%	21 krunti, keskmine krunt 3.363 m ²	Ehitusõigus ja ehitusprojekt olemas, sobiva turuseisu ootel.	Varud

Märkus: Kontserni arendusprojektide areng ja edu on paljuski sõltuv Kontserni välistest teguritest. Eriti mõjutab nende edukust planeeringute ja ehituslubade saamine kohalikest omavalitsustest või planeerimisametitest. Tabelites kajastatud projektide andmed (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 samamoodi aja jooksul muutuda, sõltuvalt hetke turuolukorrast ja konkurentisist. 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 31.12.2008	Projektide koondtabelis esitatud projektide maksumus seisuga 31.12.2008	Bilansikirje saldo seisuga 31.12.2008	Projektide koondtabelis esitatud projektide maksumus seisuga 31.12.2008
miljonites				
Varad kokku	1 970,6	1 294,7	125,9	82,7
Varud	849,4	753,0	54,3	48,1
Kinnisvarainvesteeringud	542,8	541,7	34,7	34,6
Lõpetamata ehitus	41,8	0,0	2,7	0,0

Olulised muutused detailplaneerimises 2008. Aastal

Tivoli: Planeering sai Tallinna Linnavolikogus kehtestatud. Kuni viiekorruseliste korterelamute suletud brutopinna maht on 51 400 m², äripindade maht 7 000 m², lisaks näeb planeering ette kuni 21 150 m² parkimiskohti maa all. Kõrvalasuva elamupiirkonna ühe korteri omanik on detailplaneeringu kohtus vaidlustanud ja kohus on rakendanud tema kasuks esmast kohtukaitset. Vaidlus jätkub.

Ahtri: Krundil kehtib hetkel detailplaneering koos ehitusõigusega, kuid oleme esitanud linnale ka detailplaneeringu eskiisi uue planeeringu saamiseks. Kuni uut detailplaneeringut pole, kehtib eelmise planeeringuga sätestatud ehitusõigus. Uues planeeringus taotletakse maapealset ehitusõigust 51 110m². Menetletakse juba uue planeeringu vastuvõtmist.

Laeva 2: Tallinna Linnavalitsus kehtestas detailplaneeringu. Detailplaneeringu järgselt saab kinnistule rajada kuni 6-korruselise ärihoone suletud brutopinnaga kuni 7 776 m². Maa-alla tuleb 72 parkimiskohta.

PM80: Planeeringut menetletakse Tallinna Linnavalitsuses vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks.

Baltezeres-3: Garkalne vald kehtestas planeeringu. Krundi suurus on 86 ha, millest 60 ha saab hoonestada 30% intensiivsusega, tehes maksimum ehitusõiguseks suletud brutopinna näol 172 380 m².

Muutused Kontserni struktuuris

Olulisemaks muutuseks Kontserni struktuuris on AVEC Asset Management AS aktsiate võõrandamine. Suuremaks tehinguks oli ka tütarettevõtetes osaluste vahetamine, mille käigus Kontsern võõrandas täielikult enda osa Tallinna Linnaehituse AS'is ja vastutasuks sai Kolde AS'i ja Kerberon OÜ täielikuks omanikuks. Lisaks soetas ehitusdivisjon 55%-lise osaluse väikeettevõttes Temprea Ehitus OÜ, mis bilansipäevajärgselt on osutunud kehvaks investeeringuks ja on lõpetamisel. Võõrandati osalusi väiksemates ettevõtetes nagu UAB Ika Projekt ja SIA Plavnieku Centrs. Tehingute mõju Kontserni majandustulemusele on kajastatud raamatupidamisaruande lisas 7.

Personal

Arco Vara kontserni töötajate arv oli 2008. aasta lõpuks langenud 396 inimeseni (2007: 664) ning neile maksti töötasu koos kaasnevate maksudega 129,3 mln krooni (8,3 mln eurot). Töötajate jagunemine regiooniti ning tegevusvaldkonniti oli 31.12.2008 seisuga alljärgnev:

2008	Eesti	Läti	Leedu	Ukraina	Bulgaaria	Rumeenia	KOKKU
Teenindus	58	35	0	29	17	0	139
Arendus	27	7	0	0	10	0	44
Ehitus	63	128	0	0	0	0	191
Üldjuhtimine	22	0	0	0	0	0	22
KOKKU	170	170	0	29	27	0	396
2007							
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

2008. aastal maksti Kontserni juhatuse liikmetele välja töötasud koos kaasnevate maksudega kogusummas 19 mln krooni (1,2 mln eurot), millest juhatuse liikmetasud koos kaasnevate maksudega moodustasid 2,7 mln krooni (0,2 mln eurot), makstud preemiad (boonus) koos kaasnevate maksudega 12,2 mln krooni (0,8 mln eurot) ja koondamishüvitised koos kaasnevate maksudega 4,1 mln krooni (0,3 mln eurot).

Kontserni nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos kaasnevate maksudega olid 0,6 mln krooni (0,04 mln eurot).

Aktsiad ja aktsionärid

Aastalõpu seisuga on ettevõttel kokku 1 767 aktsionäri, kellest 98% omab alla 100 000 aktsia ja 67% omab alla 1 000 aktsia. Ettevõttel on kokku emiteeritud 95 284 150 aktsiat. Detsembri lõpus aktsia hind sulgus tasemel 2.82 krooni (0.18 eurot). Ettevõttele kuulub 450 000 omaaktsiat keskmise soetusmaksumusega 8.87 krooni (0.57 eurot). Aastaga on aktsia hind langenud 88.3%.

Arco Vara AS-i aktsia hinna (EUR) ja tehingumahtude muutust 2008. aasta jooksul illustreerib alljärgnev graafik:



10 suuremat aktsionäri seisuga 31.12.2008	Aktsiate arv	Osaluse %
TOLETUM OÜ	20 718 508	21,74%
HM INVESTEERINGUD OÜ	20 675 883	21,70%
FREIER PROJEKT OÜ	19 929 133	20,92%
SEB Ab Clients	11 549 471	12,12%
JPMORGAN CHASE BANK, UK RESIDENTS	6 901 743	7,24%
Central Securities Depository of Lithuania	2 897 556	3,04%
GAMMA HOLDING OÜ	1 429 192	1,50%
SEB PROGRESSIIVNE PF	684 471	0,72%
SEB KASVUFOND	582 250	0,61%
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	491 520	0,52%
Muud	9 424 423	9,89%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.12.2008	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Lembit Tampere	Juhatuse esimees	0	0.00%
Veiko Taevere	Juhatuse liige	0	0.00%
Heigo Metsoja	Juhatuse liige	0	0.00%
Richard Tomingas (Toletum OÜ)	Nõukogu esimees	20 718 508	21.74%
Hillar-Peeter Luitsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	20 734 558	21.76%
Aare Tark	Nõukogu liige	0	0.00%
Kalev Tanner	Nõukogu liige	0	0.00%
Ragnar Meitern	Nõukogu liige	0	0.00%
Kokku		41 453 066	43.50%

Dividendipoliitika

Arco Vara kontsern on aastatel 2005 kuni 2008 välja kuulutanud dividende kuni 15% konsolideeritud puhaskasumist ning kavatseb 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 keskpikas perspektiivis.

Finantsriskide juhtimine

Arco Vara kontserni finantsriskide juhtimise poliitika ja riskipositsioonide ülevaade seisuga 31.12.2008 on toodud konsolideerimisgrupi raamatupidamise aruande lisas nr. 33.

Äriühingu juhtimine ja vastavus Tallinna Börsi Hea Ühingujuhtimise Tava soovitudele

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

Börsiettevõtteks lähtub Arco Vara AS oma tegevuses Eestis kehtivatest õigusaktidest, Tallinna Börsi nõuetest, reeglitest ja juhistest ning ettevõtte põhiväärtustest:

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

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.

I Üldkoosolek

Ettevõtte kõrgemaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek.

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

2008. aastal toimus üks korraline ja üks erakorraline ettevõtte aktsionäride üldkoosolek.

Korraline üldkoosolek toimus 13.05.2008. aastal aadressil Tallinn, Tõnismägi 2. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus 21.04.2008. aastal ajalehes Eesti Päevaleht ja ettevõtte kodulehel. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda kõigi üldkoosoleku oluliste andmete ja materjalidega ning kuhu saavad esitada aktsionärid oma küsimused. Aktsionäridele ei avalikustatud: audiitoriga sõlmitavat lepingut, sest lepingu eelsete läbirääkimiste kohaselt ei kuulunud lepingu sisu avalikustamisele; nõukogu liikme kandidaadi andmeid tema osalemise kohta teiste äriühingute nõukogude, juhatuste või tegevjuhtkonna töös. Puudus kõrvaldati 14.05.2008. a kui avaldati uue nõukogu liikme CV koos üldkoosoleku otsustega. Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles. Ettevõtte vastas aktsionäride esitatud küsimustele enne üldkoosoleku toimumist ja avaldas küsimused ja vastused, mis olid seotud üldkoosoleku päevakorra punktidega, ettevõtte kodulehel.

Enne üldkoosoleku toimumist ei avaldanud nõukogu ettevõtte kodulehel enda ettepanekuid päevakorras olevate teemade kohta, sest nõukogul ei olnud nende teemade osas ettepanekuid, mis oleksid omanud tähtsust.

Koosolekut juhatas Hannes Vallikivi, kes ei ole ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige. Koosoleku päevakorras oli majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamine, audiitori valimine, omaaktsiate omandamise õiguse andmine ning nõukogu liikme tagasikutsumine ja uue nõukogu liikme valimine. Kasumi jaotamist arutati üldkoosolekul eraldiseisva teemana ja selle kohta võeti vastu eraldi otsus. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osalesid ettevõtte kõik juhatuse liikmed, nõukogu esimees (Richard Tomingas) ja kaks nõukogu liiget (Hillar-Peeter Luutsalu ja Arti Arakas). Ülejäänud nõukogu liikmed (Aare Tark ja Kalev Tanner) ning audiitor ei saanud osaleda töökohustuste tõttu teistes ettevõtetes. Nõukogu liikme kandidaat Ragnar Meitern, kes ei ole varem nõukogu liikmeks olnud, ei saanud osaleda üldkoosolekul kuna tema töökoht asub väljaspool Eesti Vabariiki. Ettevõtte ei pidanud võimalikuks teostada üldkoosoleku jälgimist ja sellest osavõttu sidevahendite kaudu.

Erakorraline üldkoosolek toimus 06.11.2008. aastal Tallinnas aadressil Narva mnt 7c. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus 29.10.2008. aastal ajalehes Eesti Päevaleht ja ettevõtte kodulehel. Teates näidati ära erakorralise koosoleku kokkukutsumise põhjus ning kokkukutsumise ettepaneku tegija. Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles. Ettevõtte vastas aktsionäride esitatud küsimustele enne erakorralise üldkoosoleku toimumist ja avaldas küsimused ja vastused, mis olid seotud erakorralise üldkoosoleku päevakorra punktidega, ettevõtte kodulehel.

Koosolekut juhatas Hannes Vallikivi, kes ei ole ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige. Koosoleku päevakorras oli ettevõtte 13.05.2008. aasta üldkoosoleku otsuse, millega anti ettevõttele õigus oma aktsiate omandamiseks ning määrati ühe aktsia eest tasutavaks miinimumhinnaks 1/10 aktisa nimiväärtusest, osaline muutmine. Erakorraline üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osalesid ettevõtte kõik juhatuse liikmed, nõukogu esimees (Richard Tomingas) ja üks nõukogu liige (Hillar-Peeter Luutsalu). Ülejäänud nõukogu liikmed

(Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern) ning audiitor ei saanud osaleda töökohustuste tõttu teistes ettevõtetes. Ettevõtte ei pidanud võimalikuks teostada üldkoosoleku jälgimist ja sellest osavõttu sidevahendite kaudu.

Korralise ja erakorralise üldkoosoleku päevakorrapunktidega seotud teavet, samuti enne koosoleku toimumist aktsionäride poolt esitatud küsimusi ja neile antud vastuseid, hoitakse üleval kuni järgmise üldkoosoleku toimumise teabe avalikustamiseni.

II Juhatus

Arco Vara AS juhatuses on alates 16.10.2008. a ning ka käesoleva aruande koostamise hetkel 3 liiget:

- Lembit Tampere - juhatuse esimees, kes korraldab juhatuse tööd ning ettevõtte juhtimist;
- Heigo Metsoja - juhatuse liige, kes korraldab ettevõtte finantsjuhtimist;
- Veiko Taevere – juhatuse liige, kelle vastutusvaldkonnaks on arendusdivisjoni juhtimine;

Ajavahemikul 01.01.2008 – 05.02.2008 oli 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).

Ajavahemikul 06.02.2008 – 18.02.2008 oli juhatuses 4 liiget: Aare Tammemäe (juhatuse esimees, finantsjuht), Ahto Altjõe (juhatuse liige, ehitusdivisjoni juht), Veiko Pedosk (juhatuse liige, arendusdivisjoni juht) ja Avo Rõõmussaar (juhatuse liige, teenindusdivisjoni juht).

Ajavahemikul 18.02.2008 – 28.08.2008 oli juhatuses 4 liiget: Aare Tammemäe (juhatuse esimees, finantsjuht), Ahto Altjõe (juhatuse liige, ehitusdivisjoni juht), Veiko Taevere (juhatuse liige, arendusdivisjoni juht) ja Avo Rõõmussaar (juhatuse liige, teenindusdivisjoni juht).

Ajavahemikul 28.08.2008 – 15.10.2008 oli juhatuses 4 liiget: Lembit Tampere (juhatuse esimees), Heigo Metsoja (juhatuse liige, finantsjuht), Veiko Taevere (juhatuse liige, arendusdivisjoni juht) ja Avo Rõõmussaar (juhatuse liige, teenindusdivisjoni juht).

Kõigi juhatuse liikmetega on sõlmitud ametisse asumisel ametilepingu tema ülesannete täitmiseks. Juhatuse liikmete lepingud on sõlmitud kolmeaastasteks tähtaegadeks. Ükski juhatuse liige ei ole samaaegselt rohkem kui kahe emitendi juhatuse liige, teise emitendi nõukogu esimees ega ettevõttega samasse kontserni kuuluva emitendi nõukogu esimees.

Juhatuse liikmetega on sõlmitud juhatuse liikme lepingud, milles on täpsustatud juhatuse liikmete õigusi, kohustusi ning vastutust, samuti on reguleeritud põhitasu maksmine. Tasu suurus lepitakse kokku arvestades vastava juhatuse liikme tööülesandeid, tegevust, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi. Juhatuse liikmetele makstakse lahkumishüvitust kuue kuu juhatuse liikme põhitasu ulatuses, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi ilma mõjuva põhjuseta

Juhatuse liikme lepingud mis olid sõlmitud Viljar Arakas'el, Aare Tammemäel, Ahto Altjõel, Veiko Pedosk'il ja Avo Rõõmussaal'iga sisaldasid ka preemia (boonuse) maksmise korda. Juhatuse liikmel oli õigus saada preemiat (boonust), kui ettevõtte konsolideeritud kasum ja käive vastavad kokkulepitud eesmärkidele. Kui konsolideeritud käive või kasum olid suuremad või väiksemad kokkulepitud eesmärkidest, siis kasutati preemia arvutamisel eraldi valemite. Negatiivsete majandustulemuste puhul preemiat ei makstud ja juhatuse liikmelt negatiivset summat sisse ei nõutud. Kirjeldatud süsteem motiveeris isikuid tegutsema ettevõtte parimates huvides ning hoiduma tegutsemisest isiklikes või muudes isikute huvides. Juhul, kui juhatuse liige kutsuti tagasi ilma mõjuva põhjuseta, oli juhatuse liikmel õigus saada vastava aasta eest preemiat proportsionaalses osas vastava aasta ametisoleku päevade arvule, võttes aluseks vastava aasta eelmise kvartali kinnitatud majandustulemused.

2008. aasta maksti juhatuse liikmetele välja töötasud kogusummas 14 311 872 EEK, millest juhatuse liikme tasud moodustasid 2 049 707 EEK, makstud preemiad (boonus) 9 164 992 EEK ja koondamishüvitised 3 097 173 EEK.

Juhatuse liikmed on teavitanud ettevõtet endi osalustest teistes äriühingutes või juhtimisorganites, mis ei kuulu Arco Vara kontserni:

- Ahto Altjõe – OÜ Infotrade juhatuse liige;
- Veiko Pedosk – Kvaliteks OÜ juhatuse liige ja ajuosanik;
- Avo Rõõmussaar – Strateg Consulting OÜ juhatuse liige ja osanik, Energiameets OÜ ajuosanik ja juhatuse liige;
- Viljar Arakas – Eesti Omanike Keskkliidu juhatuse liige ja OÜ Miemma Holding ajuosanik ja juhatuse liige;
- Lembit Tampere – CHB Kindlustusmaakler OÜ, OÜ Alasniidu, OÜ Overseas, OÜ ECE Maja ja OÜ Harku Projektijuhtimine juhatuse liige ning OÜ Rammelga Aiand ajuosanik ja juhatuse liige;
- Aare Tammemäe – OÜ Brandeis Grupp ajuosanik ja juhatuse liige;

Juhatuse liikmete poolt teatud osaluste ja juhtimisorganites osalemine ei ole konkurentsikeelu rikkumine. Juhatuse liikmed on lepinguga võtnud ka kohustuse konkurentsikeeldu mitte rikkuda. Lisaks on ettevõtte töösisekorraeeskirjades kirjas, et ettevõtte 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.

Juhatuse liikmed ei ole teinud enda, enda lähedase ega endaga seotud isikuga olulisi tehinguid ega teinud otsuseid lähtudes enda isiklikest huvidest.

III 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.

Ettevõtte nõukogu on 5-liikmeline. Majandusaasta algusest kuni 16.05.2008. aastani olid nõukogu liikmeteks Richard Tomingas (nõukogu esimees), Hillar-Peeter Luitsalu, Arti Arakas, Aare Tark ja Kalev Tanner. 16.05.2008. aastal toimunud ettevõtte korralisel üldkoosolekul kutsuti tagasi nõukogu liige Arti Arakas ja uueks nõukogu liikmeks valiti Ragnar Meitern.

Alates 16.05.2008. aastast on ettevõtte sõltumatuteks nõukogu liikmeteks HÜT definitsiooni kohaselt Kalev Tanner ja Ragnar Meitern. Nõukogu liikmeid Hillar-Peeter Luitsalu ja Richard Tomingas't ei saa lugeda sõltumatuteks liikmeteks, kuna nad on eelneva kolme aasta jooksul olnud emitendi gruppi kuuluvate mitmete äriühingute juhtorganite liikmed ja omavad ärilisi suhteid läbi neile kuuluvate äriühingute OÜ HM Investeeringud ja OÜ Toletum. Samuti ei ole Aare Tark HÜT definitsiooni kohaselt sõltumatu, kuna osutab läbi tema kontrolli all oleva Advokaadibüroo Tark&Co juriidilisi teenuseid Arco Vara AS-le.

Seega on ettevõttel 2 sõltumatud ja 3 sõltuvat nõukogu liiget ning täidetud on HÜT nõue, mille kohaselt võib nõukogu liikmete paaritu arvu korral olla sõltumatuid liikmeid 1 liige vähem kui sõltuvaid liikmeid. Selline nõukogu koosseis tagab efektiivse juhtimise ning on parim ettevõttele ja aktsionäridele.

Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe.

Alates 1997. aastast oli nõukogu esimees Arti Arakas, kes esitas nõukogu koosolekule 12.12.2007. aastal nõukogu esimehe kohalt tagasi astumise avalduse. Nõukogu rahuldas selle ning alates 21.01.2008. aastast on nõukogu esimees Richard Tomingas.

Nõukogu liikmete tasu on kinnitatud üldkoosoleku otsusega 31.05.2007. aastal, milline summa nõukogu liikme kohta on 7 500 EEK kuus (ei sisalda sotsiaalmaksu). Nõukogu liikmetele ei maksta lisatasusid ning nõukogu esimehele ei maksta eritasu. Lahkunud nõukogu liikmele ei maksta lahkumishüvitist.

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

Nõukogu poolt ei ole komiteesid moodustatud.

2008. aastal toimus kokku 10 nõukogu koosolekut. Kõik 2008. aastal emitendi nõukogus olevad liikmed osalesid rohkem kui pooltel nõukogu koosolekutest, mis toimusid nende liikmeksoleku ajal.

Enne nõukogu liikme Ragnar Meiterni valimist nõukogu liikmeks tuvastati, et tal puudub huvide konflikt emitendiga. Samuti ei ole teistel nõukogu liikmetel tekkinud 2008. aasta jooksul huvide konflikti.

IV Juhatuse ja nõukogu koostöö

Lähtudes emitendi põhikirjast ning väljakujunenud töökorraldusest teevad juhatus ja nõukogu tihedalt koostööd.

Nõukogu liikmed 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 Estat AS) nõukogudes.

Juhatus ja nõukogu peavad ettevõtte strateegiat puudutavates küsimustes ühiseid koosolekuid ning pidevalt vahetatakse infot emitendi strateegilise arengu osas. Samuti annab juhatus nõukogule koosolekutel teavet ettevõtte plaanidest ja eesmärkidest kõrvalekaldumisest ning nende põhjustest.

Nõukogu esimehe ja juhatuse esimehe vahel toimuvad vastavalt vajadusele info vahetamise koosolekud. Info vahetamise osas järgitakse nõukogu poolt kinnitatud siseteabe hoidmise, avaldamise ja Arco Vara AS aktsiatega tehingute tegemise sisereegleid.

25.08.2008. aastal kutsus nõukogu tagasi juhatuse esimehe Aare Tammemäe ja juhatuse liikme Ahto Altjõe. Juhatuse esimehe ja juhatuse liikme tagasikutsumist peeti vajalikuks ettevõtte töö senisest paremaks korraldamiseks, juhtimiseefektiivsuse tagamiseks ning tegevuste restruktureerimiseks. Uueks juhatuse esimeheks kinnitati Lembit Tampere ja juhatuse liikmeks Heigo Metsoja. 18.09.2008. aastal rahuldas nõukogu juhatuse liikme Avo Rõõmussaar'e avalduse ning kutsus juhatuse liikme omal soovil tagasi.

V Teabe avalikustamine

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

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. Emitent avaldas oma veebilehel kõik emitendiga seotud faktid ja hinnangud, millest on teavitatud finantsanalüütikuid või teisi isikuid. Emitendi veebilehel on avalikustatud ka analüütikutega kohtumised, analüütikutele või investoritele või institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste ja pressikonverentside toimumise ajad ja asukohad ning emitendi üldised strateegiasuunad. Emitent ei koostanud majandusaasta alguses nn finantskalendrit, sest kõik avalikustamisele kuuluvad teabed avaldas emitent vastavalt õigusnormides kehtestatud tähtaegadel.

Ettevõtte on ühel juhul korraldanud investorile esitluse vahetult enne finantsaruandluse avaldamise kuupäeva, kuid kohtumistel analüütikute või investoritega ei avalikustata kunagi ettevõtte siseinfot või veel avaldamata finantsandmeid.

VI Finantsaruandlus ja auditeerimine

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

Nõukogu koosolekul, kus arutati auditeerimise tulemusi osales audiitor. Audiitor edastas oma raporti ning tulemuste arutelu juures ei viibinud juhatause liikmed. Vastavat nõukogu koosolekut ei protokollitud.

Ettevõtte korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teates avaldati andmed audiitori kandidaadi kohta. Audiitor on auditeerinud ettevõtte majandusaastat ka eelnevatel aastatel ja kuna nõukogul ei olnud välja tuua midagi negatiivset audiitori tegevusele, siis ei pidanud nõukogu ka vajalikuks eraldi üldkoosolekul teha ettekanne audiitori tegevuse osas.

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

Suhtarvude valemid

Investeeringud kapital = lühiajalised intressikandvad kohustused + pikaajalised kohustused + omakapital

Neto laenu = 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 investeeringud kapital = viimase nelja kvartali lühiajaliste intressikandvate kohustuste, pikaajaliste kohustuste ja omakapitali summa/4

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

EPS 1 = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv.

EPS 2 = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / aktsiate arv perioodi lõpul

Quick Ratio = (käibevara kokku perioodi lõpus – varude ja bioloogiliste varade summa perioodi lõpus) / lühiajalised kohustused perioodi lõpus

Current Ratio = käibevara perioodi lõpus / lühiajalised kohustused perioodi lõpus

Juhtkonna deklaratsioon tegevusaruandele

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



Lembit Tampere
juhatuse esimees



Veiko Taevere
juhatuse liige



Hego Metsoja
juhatuse liige

17. aprill 2009

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

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 16 kuni 79 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

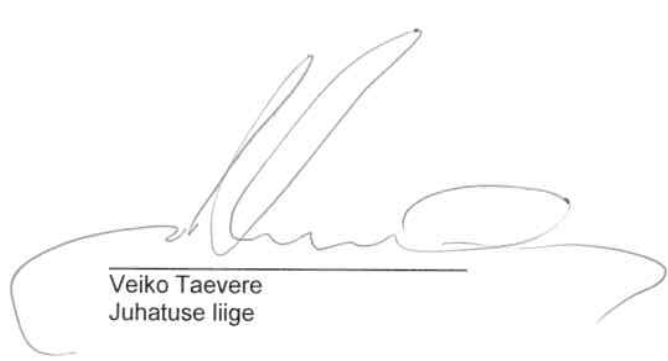
1. Arco Vara AS (edaspidi ka „Emaettevõte”) ning tema tütar- ja ühisettevõtete (edaspidi ka „Kontsern”) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
2. Konsolideerimisgrupi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



Lembit Tampere
Juhatuse esimees



Heigo Metsoja
Juhatuse liige



Veiko Taevere
Juhatuse liige

17. APRILL 2009. a

For identification purposes only

 17.04.2009

Konsolideeritud kasumiaruanne

Lisa	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
EEK tuhandetes				
Müügitulu teenuste müügist	487 478	345 856	31 156	22 104
Müügitulu kaupade müügist	172 301	381 332	11 012	24 372
Müügitulu kokku 5	659 779	727 188	42 168	46 476
Müüdnud toodangu kulu	-1 010 810	-542 135	-64 603	-34 649
Brutokasum/-kahjum	-351 031	185 053	-22 435	11 827
Muud äritulud	30 644	140 090	1 959	8 953
Turustuskulud	-12 344	-22 534	-789	-1 440
Üldhalduskulud	-125 584	-136 053	-8 026	-8 695
Muud ärikulud	-591 402	-63 498	-37 797	-4 058
Äri kasum/-kahjum	-1 049 717	103 058	-67 088	6 587
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	76 089	215 005	4 863	13 741
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	-177 702	-67 744	-11 357	-4 330
Kasum/kahjum enne tulumaksu	-1 151 330	250 319	-73 582	15 998
Tulumaksukulu	-8 811	-14 808	-563	-946
Puhaskasum/-kahjum	-1 160 141	235 511	-74 145	15 052
<i>s.h vähemusesanikele kuuluv puhaskasum</i>	<i>-5 182</i>	<i>7 924</i>	<i>-331</i>	<i>507</i>
<i>s.h Arco Vara AS aktsionäridele kuuluv puhaskasum</i>	<i>-1 154 959</i>	<i>227 587</i>	<i>-73 815</i>	<i>14 546</i>
Puhaskasum/kahjum aktsia kohta 16				
- tava	-12,12	2,76	-0,77	0,18
- lahustatud	-12,12	2,76	-0,77	0,18

For identification purposes only

 ERNST & YOUNG

17.04.2009

Konsolideeritud bilanss

	Lisa	EEK		EUR	
		31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid		172 574	765 008	11 029	48 893
Finantsinvesteeringud	17	40 416	78 595	2 583	5 023
Nõuded	18	294 352	297 189	18 813	18 994
Ettemakstud kulud		6 165	10 450	394	668
Varud	19	849 440	1 148 433	54 289	73 398
Bioloogilised varad	20	3 679	8 360	235	534
Käibevara kokku		1 366 626	2 308 035	87 343	147 510
Finantsinvesteeringud	17	255	48 515	16	3 101
Nõuded	18	6 671	40 124	426	2 564
Kinnisvarainvesteeringud	21	542 753	999 999	34 688	63 912
Materiaalne põhivara	22	41 812	141 863	2 672	9 067
Immateriaalne põhivara	23	12 475	25 505	797	1 630
Põhivara kokku		603 966	1 256 006	38 599	80 274
VARAD KOKKU		1 970 592	3 564 041	125 942	227 784
Laenukohustused	24	353 417	753 077	22 587	48 130
Võlad	26	132 677	223 591	8 480	14 290
Ettemaksed	27	65 174	47 216	4 165	3 018
Eraldised	28	5 917	3 468	378	222
Lühiajalised kohustused kokku		557 185	1 027 352	35 610	65 660
Laenukohustused	24	692 919	600 938	44 286	38 407
Võlad	26	4 404	4 607	281	294
Edasilükkunud tulumaksukohustus	20	1 321		1	84
Eraldised	28	4 291	251	274	16
Pikaajalised kohustused kokku		701 634	607 117	44 842	38 801
KOHUSTUSED KOKKU		1 258 819	1 634 469	80 452	104 461
Aktiivkapital	30	952 842	952 842	60 898	60 898
Ülekurss		712 514	712 514	45 538	45 538
Kohustuslik reservkapital		31 463	20 084	2 011	1 284
Muud reservid		0	37	0	2
Jaotamata kasum		-984 668	218 830	-62 932	13 986
Oma aktsiad (miinus)		-3 992	0	-255	0
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		708 159	1 904 307	45 260	121 708
Vähemusosalusele kuuluv omakapital		3 614	25 265	231	1 615
Omakapital kokku		711 773	1 929 572	45 491	123 323
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 970 592	3 564 041	125 943	227 784

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

17.04.2009

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	EEK		EUR	
		2008	2007	2008	2007
tuhandetes					
Puhaskasum		-1 160 141	235 511	-74 144	15 052
Intressitulud ja intressikulud	12,13	-5 080	3 663	-325	234
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühisettevõtete müügist	7,12,13	41 295	-131 083	2 639	-8 378
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	12,13	-2 429	-47 861	-155	-3 059
Finantsvarade allahindluskulu	13	72 435	25 768	4 629	1 647
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	22	7 412	-13 645	474	-872
Firmaväärtuse allahindlus ja negatiivse firmaväärtuse tuluse kandmine	23	8 720	-283	557	-18
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum või kahjum	22	-248	-18	-16	-2
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum või kahjum	21	-1 535	1 633	-97	105
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus	21	555 629	-59 874	35 511	-3 827
Bioloogiliste varade ja varude ümberhindluse kasum/kahjum	8,19,20	434 272	0	27 755	0
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	12,13	-4 608	2 252	-295	144
Ettevõtte tulumaksukulu	14	12 744	14 591	814	933
Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid		-41 534	30 654	-2 653	1 959
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		-12 481	-80 085	-798	-5 118
Varude ja bioloogiliste varade muutus		-99 831	-424 902	-6 380	-27 156
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksude muutus		26 273	-73 596	1 679	-4 704
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-127 573	-547 929	-8 152	-35 020
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-39 108	-47 204	-2 499	-3 017
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		729	8 436	47	539
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-4 222	-12 000	-270	-767
Kinnisvarainvesteeringute müük		32 218	51 834	2 059	3 313
Tütar- ja ühisettevõtete soetus		-45 875	-20 176	-2 932	-1 289
Tütar- ja ühisettevõtete müük		-2 912	222 650	-186	14 230
Muude finantsinvesteeringute soetus		-202 665	-92 529	-12 953	-5 914
Muude finantsinvesteeringute müük		294 621	14 639	18 830	936
Antud laenud		-130 158	-52 681	-8 319	-3 367
Antud laenude tagasimaksed		2 422	40 878	155	2 613
Saadud intressid		32 328	19 684	2 066	1 258
Saadud dividendid		0	3 147	0	201
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	34	-62 622	136 678	-4 002	8 736
Saadud laenud		312 739	800 488	19 988	51 161
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed		-569 343	-572 650	-36 388	-36 599
Arvelduskrediidi muutus		-14	-18 516	-1	-1 183
Kontsernikonto kohustuse muutus		-1 568	382	-100	24
Makstud intressid		-82 271	-55 486	-5 258	-3 546
Aktsiate emiteerimine		0	987 514	0	63 114
Oma aktsiate tagasiost		-3 992	0	-255	0
Makstud dividendid		-42 274	-16 006	-2 702	-1 023
Makstud dividendide tulumaks		-15 516	-7 324	-992	-468
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		-402 239	1 118 402	-25 708	71 480
RAHAVOOD KOKKU		-592 434	707 151	-37 863	45 195
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		765 008	58 345	48 893	3 729
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-592 434	707 151	-37 863	45 197
Valuutakursi mõju		0	-488	0	-32
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	35	172 574	765 008	11 030	48 893

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital							Vähemus osalus	Omakapital kokku
	Aktiivkapital ¹	Ülekurs ¹	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Oma-aktiivid (miinus)	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku		
tuhandetes EEK									
Saldo 31.12.2006	304 530	123 083	5 486	-184	0	292 002	724 917	16 964	741 881
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	221	0	0	221	0	221
Fondi emissioon	373 312	-123 083	0	0	0	-250 229	0	0	0
Emiteeritud aktsiakapital	275 000	770 000	0	0	0	0	1 045 000	0	1 045 000
Eraldised reservkapitali	0	0	14 598	0	0	-14 598	0	0	0
Dividendide väljakuulutamise ¹	0	0	0	0	0	-25 430	-25 430	-200	-25 630
Vähemuseosaluse muutus	0	0	0	0	0	0	0	577	577
Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vähemuseosaniike optsoonide esialgne arvelevõtmine	0	0	0	0	0	-10 502	-10 502	0	-10 502
Otse omakapitalis kajastatud kulud	0	-57 486	0	0	0	0	-57 486	0	-57 486
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	227 587	227 587	7 924	235 511
Saldo 31.12.2007	952 842	712 514	20 084	37	0	218 830	1 904 307	25 265	1 929 572
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	-37	0	0	-37	0	-37
Dividendide väljakuulutamise ¹	0	0	0	0	0	-37 160	-37 160	-1 252	-38 412
Vähemuseosaluse muutus	0	0	0	0	0	0	0	-15 217	-15 217
Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Eraldised reservkapitali	0	0	11 379	0	0	-11 379	0	0	0
Oma aktsiate tagasiost	0	0	0	0	-3 992	0	-3 992	0	-3 992
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	-1 154 959	-1 154 959	-5 182	-1 160 141
Saldo 31.12.2008	952 842	712 514	31 463	0	-3 992	-984 668	708 159	3 614	711 773

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

17.04.2009

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital							Vähemus osalus	Omakapital kokku
	Aktiivkapital ¹	Ülekurs ¹	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Oma-aktiivid (miinus)	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku		
tuhandetes EUR									
Saldo 31.12.2006	19 463	7 866	351	-12	0	18 662	46 330	1 084	47 414
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	14	0	0	14	0	14
Fondi emissioon	23 859	-7 866	0	0	0	-15 993	0	0	0
Emiteeritud aktiivkapital	17 576	49 212	0	0	0	0	66 788	0	66 788
Eraldised reservkapitali	0	0	933	0	0	-933	0	0	0
Dividendide väljakuulutamise ¹	0	0	0	0	0	-1 625	-1 625	-13	-1 638
Vähemuseosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	37	37
Vähemuseosanike optsoonide esialgne arvelevõtmine	0	0	0	0	0	-671	-671	0	-671
Oste omakapitalis kajastatud kulud	0	-3 674	0	0	0	0	-3 674	0	-3 674
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	14 546	14 546	507	15 053
Saldo 31.12.2007	60 898	45 538	1 284	2	0	13 986	121 708	1 615	123 323
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	-2	0	0	-2	0	-2
Dividendide väljakuulutamise ¹	0	0	0	0	0	-2 375	-2 375	-80	-2 455
Vähemuseosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	-973	-973
Eraldised reservkapitali	0	0	727	0	0	-727	0	0	0
Oma aktiivide tagasiost	0	0	0	0	-255	0	-255	0	-255
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	-73 815	-73 815	-331	-74 145
Saldo 31.12.2008	60 898	45 538	2 011	0	-255	-62 931	45 262	231	45 493

Täiendav informatsioon aktiivkapitali ning ülekursi kohta on toodud lisa 30.

¹ Aruandeperioodil kuulutati dividende ühe aktsia kohta välja alljärgnevalt:

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
tuhandetes				
Väljakuulutatud dividendid	37 160	25 430	2 375	1 625
Aktiate arv dividendide väljakuulutamisel	95 284 150	67 784 150	95 284 150	67 784 150
Dividendid ühe aktsia kohta (kroonides ja eurodes)	0,39	0,38	0,00	0,02

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

17.04.2009 W

Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

1 Üldine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütar- ja ühisettevõtete 31.12.2008 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatus poolt 17.04.2009. 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. 2008. aasta lõpu seisuga ulatus Arco Vara AS ning tema tütar- ja ühisettevõtete (Kontsern) töötajate arv 396 inimeseni (2007: 664 inimeseni). Kontserni peamised tegevusvaldkonnad on kirjeldatud lisades 5 ja 6 „Aruandlus segmentide lõikes” ning tütar- ja ühisettevõtete kaudu tegutsetakse lisaks Eestile ka Lätis, Leedus, Ukrainas, Bulgaarias.

Arco Vara AS Kontserni struktuur 31.12.2008 seisuga on esitatud lisas 38.

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 tütaretevõtete 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 tütaretevõtete puhul) vajadusel täiendavalt konsolideerimiseks ühtlustatud.

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

Ühisettevõtteks loetakse ettevõtet, mille puhul kaks või enam osapoolt (sh. Emaettevõtte) jagavad lepingupõhise kokkuleppest 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 tütaretevõtete 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 kahjumid ei elimineerita, kui nende tekkimise sisuliseks põhjuseks on vara väärtuse langus.

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

For identification purposes only
ERNST & YOUNG
17.04.2009

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

Osaluste suurendamisel tütarettevõttes vähemusosanikult osade soetuse teel kajastatakse vahe osaluse soetusmaksumuse ja tütarettevõtte netovara vahel positiivse või negatiivse firmaväärtusena, kusjuures tütarettevõtte netovara ei hinnata eelnevalt õiglasele väärtusele (vähemusosanikult osaluste soetamisel ei rakendu IFRS-s 3 „Äriühendused“ kirjeldatud ostumeetod). 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 ühisettevõtete müügil kajastatakse vahe tütar- ja ühisettevõtte müügihinna ning Kontserni osa tütar- või ühisettevõtte varade, kohustuste ning firmaväärtuse vahel koheselt kasumiaruandes kasumi või kahjumina ridadel „Finants- ja investeerimistegevuse tulud“ või „Finants- ja investeerimistegevuse kulud“. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb Kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtena, ühisettevõtena või muu finantsvarana.

3 Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviis

Konsolideeritud finantsaruanne koostatakse järjepidevuse ja võrreldavuse põhimõtete alusel, mis tähendab, et Kontsern järgib alati samu raamatupidamispõhimõtteid ja esitusviisi. Raamatupidamispõhimõtteid ja esitusviisi muudetakse üksnes juhul, kui seda nõutakse uute või muudetud rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite (IFRS) ja nende tõlgenduste alusel või kui uus raamatupidamispoliitika ja/või esitusviis annab objektiivsema ülevaate Kontserni finantsseisust, finantstulemustest ja rahavoogudest.

a) Muudetud rahvusvahelised finantsaruandlusstandardid, uued rahvusvahelised finantsaruandlusstandardid ja rahvusvahelise finantsaruandluse tõlgendamise komitee (IFRIC) tõlgendused

Käesoleva finantsaruande koostamisel kasutatud raamatupidamispõhimõtted ja esitusviis on kooskõlas eelmisel majandusaastal rakendatud põhimõtetega. Peale selle on vastu võetud järgmised uued/muudetud standardid, mis ei mõjutanud oluliselt 2008. aasta finantstulemusi ja avalikustatavat teavet:

- IFRIC 11 IFRS 2 „Tehingud kontserni- ja omaaktsiatega“;
- IFRIC 12 „Teenuste kontsessioonikokkulepped“;
- IFRIC 13 „Kliendilojaalsuse programmid“;
- IFRIC 14 IAS 19 „Kindlaksmääratud hüvitisega vara limiit, minimaalse rahastamise nõuded ja nende koostoime“;
- IAS 39 ja IFRS 7 muudatused „Finantsvarade ümberliigitamine“.

b) Uued rahvusvahelised finantsaruandlusstandardid ja tõlgendused, mis on välja antud, kuid veel ei kehti

Kontserni juhtkonna hinnangul ei mõjuta uued või muudetud rahvusvahelised finantsaruandlusstandardid ja nende tõlgendused, mis olid käesoleva konsolideeritud finantsaruande koostamise ajaks välja antud, kuid polnud veel jõustunud ning mida Kontsern ennetavalt ei kasutanud, Kontserni varade ja kohustuste väärtust seisuga 31. detsember 2008. Kontsern rakendab nende jõustumise kuupäevast alates järgmisi standardeid ja tõlgendusi:

- IAS 1 (Finantsaruannete esitus): muudetud, kehtib majandusaastatele algusega 1. jaanuaril 2009 või pärast seda. Standard eristab omakapitali muutuste puhul omanikku ja mitte-omanikku. Omakapitali muutuste aruanne peab sisaldama ainult omanikega tehtud tehingute detailseid andmeid, mitte-omanikega seotud muutused on esitatud ühes reas. Veel toob standard sisse koondkasumiaruande: selles on esitatud kõik kajastatud tulu- ja kulukirjed, kas ühe aruandena või kahe omavahel seotud aruandena. Kontsern pole veel otsustanud, kas esitada teave ühe või kahe aruandena;
- IFRS 8 (Tegevussegmentid), kehtib majandusaastatele algusega 1. jaanuaril 2009 või pärast seda. IFRS 8 nõuab juriidilistelt isikutelt segmentidealase teabe avaldamist, mis põhineb juriidilise isiku tegevjuhi koostatud teabel. Kontsern on otsustanud, et IFRS 8-s määratletud tegevussegmentid langevad kokku IAS 14 kohaselt avaldatud ärisegmentidega. Selle standardi mõju muule segmentide kohta avaldatavale teabele pole veel selge;
- IAS 23 „Laenukasutuse kulutused (muudetud)“; kohaldatakse 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavate aruandlusperioodide suhtes;
- IFRS 1 „Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite esmakordne kasutuselevõtt“ ning IAS 27 „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded“; kohaldatakse 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavate aruandlusperioodide suhtes;

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

17.04.2009

- IFRS 3R (Äriühendused) ja IAS 27R (Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded), mis kehtivad majandusaastatele algusega 1. juuli 2009 või pärast seda. IFRS 3R toob sisse mitmeid muutusi äriühenduste raamatupidamisarvestuses pärast ülaltoodud kuupäeva, mis mõjutavad kajastatavat firmaväärtust, soetuse teostamise perioodil esitatavat tulemit ja tulevaste perioodide esitatavat tulemit. IAS 27R nõuab, et muutust tütarettevõtte osaluses (mis ei too kaasa kontrolli kaotust) kajastataks omakapitalitehinguna. Seetõttu ei tekita sellised tehingud enam firmaväärtust, kasumit ega kahjumit. Edasi muudab muudetud standard tütarettevõtte põhjustatud kahjude ja tütarettevõtte üle kontrolli kaotamise kajastamist;
- IAS 32 „Finantsinstrumendid: esitamine” ning IAS 1 „Finantsaruannete esitamine – tagasimüüdavad finantsinstrumendid ja likvideerimisel tekkivad kohustused”; kohaldatakse 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavate aruandlusperioodide suhtes;
- IAS 39 „Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine – arvestatavad riskimaandusinstrumendid”; kohaldatakse 1. juulil 2009 või hiljem algavate aruandlusperioodide suhtes;
- IFRS 2 „Aktsiapõhine makse (muudatused)”; kohaldatakse 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavate aruandlusperioodide suhtes;
- IFRIC 15 „Kinnisvara ehituslepingud”; kohaldatakse 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavate aruandlusperioodide suhtes;
- IFRIC 16 „Välismaisesse äriüksusesse tehtud netoinvesteeringu riskimaandamine”; kohaldatakse 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavate aruandlusperioodide suhtes;
- IFRIC 17 Mitterahaliste varade jaotamine omanikele; kohaldatakse 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavate aruandlusperioodide suhtes;
- IFRIC 18 Varade üleandmine klientide poolt; kohaldatakse 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavate aruandlusperioodide suhtes.

c) IFRS-ide täiendused

2008. aasta mais andis IASB välja oma esimese standardite muutuste kogumiku, mille eesmärk on vasturääkivuste kõrvaldamine ja sõnastuse täpsustamine. Kogumik sisaldab eraldi üleminekusätteid iga standardi kohta ning enamikke muudatustest kohaldatakse 01. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele. Kontserni hinnangul ei mõjuta need muutused oluliselt raamatupidamisaruandeid.

- IFRS 7 Finantsinstrumendid: avalikustatav teave
- IAS 1 Finantsaruannete esitamine
- IAS 8 Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead
- IAS 10 Bilansipäevajärgsed sündmused.
- IAS 16 Materiaalsed põhivarad
- IAS 18 Müügitulu
- IAS 19 Hüvitised töötajatele
- IAS 20 Valitsusepoolse sihtfinantseerimise arvestamine ja valitsusepoolse
- IAS 23 Laenukasutuse kulutused
- IAS 27 Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded
- IAS 28 Investeeringud sidusettevõtetesse
- IAS 29 Finantsaruandlus hüperinflatiivsetes majanduskeskkondades
- IAS 31 Osalemised ühisettevõtmistes
- IAS 34 Vahefinantsaruandlus
- IAS 36 Varade väärtuse langus
- IAS 38 Immateriaalsed varad
- IAS 39 Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine
- IAS 40 Kinnisvarainvesteeringud
- IAS 41 Põllumajandus

Muudatus IAS 40-s „Kinnisvarainvesteeringud” on Kontsernile oluline. Muudatuse kohaselt tuleb materiaalses põhivaras ja lõpetamata ehituses kajastatud investeeringuprojektid klassifitseerida kinnisvarainvesteeringuna kohe pärast ehitustegevuse algust. Kui sellise projekti õiglast väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata, võib sellist investeeringut kajastada soetusmaksumuses kuni ehituse valmimiseni või kuni õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav.

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

Kasutusrendilepingud: Kontsern rendileandjana

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditava vara amortiseerimisel lähtutakse ettevõttes sama tüüpi varade suhtes rakendatavatest amortiseerimisprintsiipidest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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

Debitoorsete võlgnevuste jääkväärtus

Kontserni debitoorsed võlgnevused koosnevad peamiselt ehitusdivisjoni debitoorsetest võlgnevustest ja antud laenudest. 31.12.2008 seisuga oli debitoorsete võlgnevuste summa 96 263 tuhat krooni (6 151 tuhat eurot). 2007 aasta vastavad numbrid olid 23 975 tuhat krooni (1 532 tuhat eurot). Lisateavet riskide kohta, mis võivad mõjutada debitoorsete võlgnevuste jääkväärtust, leiab lisast 18.

Varude netorealiseerimismaksumuse hinnang

Kontsernil on mitmeid varudena klassifitseeritud kinnisvaraobjekte. Seisuga 31.12.2008 on juhtkond teostanud kõigile olulistele varudele netorealiseerimismaksumuse testi ja teostas vajalikud allahindlused. Varusid puudutav lisateave on toodud lisas 19.

Firmaväärtus – väärtuse languse test

Kontsern hindab vähemalt kord aastas tütar- ja ühissettevõtete omandamisest tekkinud firmaväärtuse bilansilise maksumuse võimalikku vähenemist alla kaetava väärtuse. Hindamine toimub firmaväärtust omavate raha genereerivate üksuste õiglase väärtuse (miinus müügikulutused) või kasutusväärtuse kaudu. Kasutusväärtuse leidmiseks peab juhtkond prognoosima raha genereerivate üksuste tulevase netorahavoogusid ning valima sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdiseväärtuse määramiseks. Firmaväärtuse bilansiline maksumus oli 31.12.2008 seisuga 11 397 tuhat krooni (728 tuhat eurot). 2007 aastal vastavalt 23 975 tuhat krooni (1 532 tuhat eurot). Täiendav informatsioon firmaväärtuse väärtuse languse testi põhimõtetest ning tulemustest on kirjeldatud lisades 4 ja 23.

For identification purposes only

 ERNST & YOUNG

17.04.2009 Lehekülge 25

Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kontserni juhtkond tugines 2008. 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 renditulust (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskonteeritud rahavoogude meetodil määratud õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oli 31.12.2008 seisuga 337 367 tuhat krooni (21 562 tuhat eurot). 2007. aastal vastavalt 468 377 tuhat krooni (29 935 tuhat eurot). Üksikasjalikum informatsioon kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramise kohta on esitatud lisan 21.

Diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse tundlikkus kasutatud põhieeldustele on seisuga 31.12.2008 alljärgnev:

- diskontomäära tõus keskmiselt 1% võrra põhjustab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse languse summas 19 981 tuhat krooni (1 277 tuhat eurot), 2007. aasta lõpu seisuga vastavalt 28 828 tuhat krooni (1 842 tuhat eurot);
- diskontomäära langus keskmiselt 1% võrra põhjustab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse tõusu summas 21 751 tuhat krooni (1 390 tuhat eurot), 2007. aasta lõpu seisuga vastavalt 31 560 tuhat krooni (2 017 tuhat eurot);
- Keskmiselt 5%-line eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude vähenemine põhjustab 16 843 tuhande krooni (1 076 tuhande euro) suuruse languse kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses. 2007. aasta lõpu seisuga langeks kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus sellisel juhul 21 983 tuhat krooni (1 405 tuhat eurot);
- Keskmiselt 5%-line eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude suurenemine põhjustab 16 959 tuhande krooni (1 077 tuhande euro) suuruse tõusu kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses. 2007. aasta lõpu seisuga suureneks kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus sellisel juhul 21 983 tuhat krooni (1 405 tuhat eurot);

Aruandlus segmentide lõikes

Segmentiaruandluse 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 segmendid on:

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

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

Segmenti kulu on segmenti põhitegevusest tulenev otseselt segmendile omistatav kulu ja osa Kontserni kuludest, mida saab põhjendatud alustel segmendile jaotada. Need on kulud, mis on seotud Kontserniväliselt klientidelt ja teistelt segmentidelt saadud tuludega. Segmenti kulude hulka ei kuulu Finants- ja investeerimistegevuse kulud, Kontserni üldhalduskulud ning muud Kontserni kui tervikuga seotud kulud. Segmendile on jaotatud Kontserni tasandil tekkinud kulutusi vaid juhul, kui need on seotud segmenti põhitegevusega ja neid saab põhjendatult omistada konkreetsele segmendile. Ühte segmenti kuuluvate ettevõtete vahelistest tehingutest tulenevad kulud on elimineeritud.

Segmenti ärikasum on segmenti tulude ja segmenti kulude vahe.

Realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad Kontsernis ühe segmenti tehingutest teise segmendiga, ei jagata ühelegi segmendile, vaid näidatakse segmentidevaheliste elimineerimistena. Need realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad tehingutest emattevõtte ja segmentide vahel ning mille puhul on olemas põhjendatud alus segmendile jaotamiseks, näidatakse segmenti ärikasumis. Näiteks on selliseks kasumiks või kahjumiks varem Kontsernis kapitaliseeritud intressid, mis soetusmaksumuses kajastatud varade ümberklassifitseerimisel õiglases väärtuses kajastatavateks varadeks esitatakse varade ümberklassifitseerimise perioodil õiglase väärtuse muutusena.

Segmenti vara on segmenti põhitegevuses rakendatud vara, mida saab otseselt segmenti omaks pidada või põhjendatud alustel segmendile jaotada. Segmenti vara on näiteks segmenti põhitegevuses kasutatav käibevara, kinnisvarainvesteering, materiaalne põhivara ja immateriaalne vara. Kui mingi vara amortisatsioonikulu on arvatud segmenti kulude hulka, on seotud varaobjekt loetud segmenti vara hulka. Segmenti 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 segmenti poolt kasutatav vara jagatud nende segmentide vahel.

For identification purposes only
ERNST & YOUNG
1707-2009

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

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

Kontserni teiseseks segmenteerimise aluseks on geograafiline jaotus. 31.12.2008 seisuga eristatakse geograafiliselt Eesti, Läti, Ukraina ja Bulgaaria segmente.

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 tütarettevõtetel Leedu liti ning Ukraina ettevõtetel USA dollar), siis on tütar- ja ühisettevõtete välisvaluutas koostatud aruannete konsolideerimiseks ümberarvestamisel kasutatud järgmiseid kurssse:

- 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.

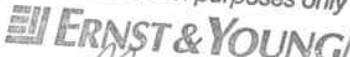
Tulu muude teenuste müügist

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, soojuse, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Tulu muude kaupade müügist

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

For identification purposes only

 ERNST & YOUNG

17.04.2009

Finantstulud

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Õiglasel väärtuses kajastatav finantsvara

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

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

Õiglasel 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.

For identification purposes only

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

Nõuete ja lunastustähtjani 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 märkimisväärselt 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.

Oma aktsiad

Oma aktsiad kajastatakse soetusmaksumuses negatiivse määrgiga omakapitalis. Omakapitali instrumentide müügil, ostul, emiteerimisel ja tühistamisel ei kajastata kasumeid ja kahjumeid kasumiaruandes. Kõik vahed bilansilise maksumusega kajastatakse muude reservides.

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 liigitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jmt). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse ehitise valmimiseni. Kinnistute ja vallasvarana käsitletavate korterite laenukasutuse kulud arvestatakse soetusmaksumuse hulka kuni kasutusloa väljastamiseni.

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata Kontserni ettevõtte 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 igal 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 renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks kas

olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;

- võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m^2 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, korregeritakse 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 müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui Kontsernil on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on bilansipäeva seisuga teinud arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud peale bilansipäeva kuid enne raamatupidamise aastaaruande kinnitamist juhutuse poolt).

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

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti 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 toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

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

Bioloogilised varad

Bioloogiline vara on taimne 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 m^2 kohta 15 katseala suurusega 77 cm × 77 cm (kaks korda kaks istutuskasti) ehk 0,593 m^2 . Katsealadel loetakse kokku kõik elavad taimed ning arvutatakse katsealade keskmine. Saadud tulemuste põhjal arvutatakse 1 m^2 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 20). 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.

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

Soetamise järel kajastatakse materiaalet põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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 ilmnenud 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 akumulieeritud väärtuste languste võrra. Väärtuse languse testimiseks jagatakse firmaväärtused Kontserni nendele raha genereerivatele üksustele või üksuste rühmadele, mis peaksid saama konkreetsest äriühendusest majanduslikku kasu. Iseseisvaks raha genereerivaks üksuseks (üksuste kogumiks) loetakse väikseim eristatav varaderühm, mis ei ole suurem kui segmendiaruandluses kasutatav esmane segment.

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

Muu immateriaalne põhivara

Omandatud immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalet vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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.

For identification purposes only

 ERNST & YOUNG

Lehekülj 31

17.04.2009

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

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

Vähemusaktsionäride müügioptsioonid

Kontserni ettevõtete kolmel vähemusaktsionäril kehtivad müügioptsioonid, mis annavad vähemusaktsionäridele õiguse müüa ja Kontsernile kohustuse osta vähemusosanikele kuuluvad aktsiad või osad. Ühe aktsionäride lepingu puhul on müügioptsiooni hinnaks sätestatud summa, mis vastab nende aktsiate/osade turuväärtusele. Teiste 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. Esiolul 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.

Aktsionäride lepingu müügioptsioon on 31.12.08 seisuga 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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on erandina kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

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

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

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
17.04.2009

Sihtfinantseerimine

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

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

Rendiarvestus

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

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulumaks

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

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütar- ja ühisettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Alates 31.12.2008 välja makstud (neto)dividendide maksumäär on 21/79. 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 31.

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

Lätis, Leedus, Ukrainas, Bulgaarias ja Rumeenias on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Lätis ja Leedus on tulumaksumääraks 15%, Ukrainas 25%, Bulgaarias 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 tütar- ja ühisettevõtete 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 tulumaksuvara võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

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

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded (lisa 39) 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 õiglasel väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

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

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

For identification purposes only
ERNST & YOUNG
1404.2009

5 Segmentiaruandlus – ärisegment

Kontserni ärisegmendid on:

Teenindus - kinnisvaraga seotud teenused: kinnisvara vahendamine, hindamine, valitsemine ja haldamine, 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.

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
Müügitulu ja muu äritulu segmentide kaupa				
Tuhandetes				
Teenindus	104 106	139 621	6 654	8 924
Kontserniväline müügitulu	93 708	115 184	5 989	7 362
Kontserniväline muu äritulu	1 817	8 588	76	549
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	9 211	15 849	589	1 013
Arendus	246 375	566 260	15 746	36 191
Kontserniväline müügitulu	212 569	418 372	13 586	26 739
Kontserniväline muu äritulu	29 109	133 746	1 860	8 548
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	4 697	14 142	300	904
Ehitus	416 764	425 484	26 636	27 193
Kontserniväline müügitulu	353 504	193 631	22 593	12 375
Kontserniväline muu äritulu	346	44	22	3
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	62 914	231 809	4 021	14 815
Segmentidevahelised elimineerimised	-76 822	-264 087	-4 911	-16 879
Müügitulu ja muu äritulu kokku	690 423	867 278	44 125	55 429

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
Ärikasum segmentide kaupa				
tuhandetes				
Teenindus	-47 884	-16 540	-3 060	-1 057
s.h põhivara amortisatsioon	-1 646	-1 575	-105	-101
s.h negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine ja firmaväärtuse alahindlus	-4 884	0	-312	0
s.h kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus õiglasele väärtusele	-4 641	7 000	-297	447
s.h materiaalse põhivara alahindlused ja likvideerimine	-402	0	-26	0
Arendus	-985 082	161 988	-62 958	10 353
s.h põhivara amortisatsioon	-695	-948	-44	-61
s.h negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine ja firmaväärtuse alahindlus	0	283	0	18
s.h materiaalse põhivara alahindlused ja likvideerimine	-1 192	18 778	-76	1 200
s.h varude allhindlus	-434 272	0	-27 755	0
s.h kinnisvarainvesteeringute ja bioloogiliste varade ümberhindlus õiglasele väärtusele	-550 988	52 874	-35 215	3 379

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

Lehekülj 35

17.01.2009

Ehitus	6 274	16 926	401	1 082
s.h põhivara amortisatsioon	-2 239	-1 789	-143	-114
s.h negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine ja firmaväärtuse allahindlus	-4 008	0	-256	0
Segmentidevahelised elimineerimised	-2 581	-16 455	-165	-1 052
Jagamatud ärikulud	-20 444	-42 861	-67 089	-2 739
s.h amortisatsioonikulu	-1 481	-821	-95	-52
s.h materiaalse põhivara allahindlused ja likvideerimine	-6 264	0	-400	0
Ärikasum kokku	-1 049 717	103 058	-67 089	6 587
s.h põhivara amortisatsioon (lisa 8, 10)	-6 061	-5 133	-387	-328
s.h negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine ja firmaväärtuse allahindlus (lisa 10)	-8 892	283	-256	18
s.h materiaalse põhivara allahindlused ja likvideerimine (lisa 11)	-7 858	18 778	-76	1 200
s. h varude allahindlus (lisa 11)	-434 272	0	-27 755	0
s.h kinnisvarainvesteeringute ja bioloogiliste varade ümberhindlus õiglasele väärtusele (lisa 11)	-555 629	59 874	-35 512	3 826

Varad	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Teenindus	21 195	63 600	1 355	4 065
Arendus	1 619 595	2 395 424	103 511	153 095
Ehitus	101 633	126 767	6 496	8 102
Segmentidevahelised elimineerimised	-146 758	-83 558	-9 380	-5 340
Kontserni jagamatud varad	374 927	1 061 808	23 962	67 862
Varad kokku	1 970 592	3 564 041	125 944	227 784

Kohustused	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Teenindus	4 784	25 260	306	1 614
Arendus	126 984	122 195	8 116	7 810
Ehitus	35 135	102 153	2 246	6 529
Segmentidevahelised elimineerimised	-38 238	-63 555	-2 444	-4 062
Kontserni jagamatud kohustused	1 130 154	1 448 416	72 229	92 573
Kohustused kokku	1 258 819	1 634 469	80 453	104 464

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

17.04.2009

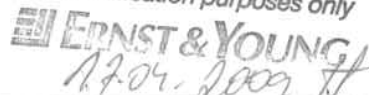
6 Segmendiaruandlus – geograafiline segment

Müügitulu kliendi asukohamaa ja ärisegmendi kaupa	Teenindus		Arendus		Ehitus		Elimineerimised		Kokku	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
EEK tuhandetes										
Eesti	50 019	74 218	147 621	317 422	184 932	364 422	-64 222	-187 651	318 350	568 411
Läti	21 842	31 097	71 034	73 443	231 486	102 437	-2 533	-67 522	321 829	139 455
Leedu	5 750	6 374	0	200	0	0		-49	5 750	6 525
Ukraina	8 633	8 182	0	0	0	0		0	8 633	8 182
Bulgaaria	7 722	9 160	40	26	0	0	-3 036	-6 636	4 726	2 550
Rumeenia	1 623	2 332	504	0	0	0		0	2 127	2 332
Elimineerimised	-865	-267	0	0	0	0		0	-865	-267
Müügitulu kokku	94 724	131 096	219 199	391 091	416 418	466 859	-69 791	-261 858	660 550	727 188

Müügitulu kliendi asukohamaa ja ärisegmendi kaup	Teenindus		Arendus		Ehitus		Elimineerimised		Kokku	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
EUR tuhandetes										
Eesti	3 197	4 743	9 435	20 287	11 819	23 291	-4 105	-11 993	20 346	36 328
Läti	1 396	1 987	4 540	4 694	14 795	6 547	-162	-4 315	20 569	8 913
Leedu	367	407	0	13	0	0	0	-3	367	417
Ukraina	552	523	0	0	0	0	0	0	552	523
Bulgaaria	494	585	3	2	0	0	-194	-424	302	163
Rumeenia	104	149	32	0	0	0	0	0	136	149
Elimineerimised	-55	-17	0	0	0	0	0	0	-55	-17
Müügitulu kokku	6 055	8 377	14 010	24 996	26 614	29 838	-4 461	-16 735	42 218	46 476

Varad vastavalt geograafilisele paiknemisele	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Eesti	999 969	1 771 908	63 910	113 246
Läti	278 406	274 834	17 793	17 565
Leedu	16 800	39 705	1 074	2 538
Ukraina	1 213	727	78	46
Bulgaaria	514 438	413 797	32 879	26 446
Rumeenia	0	7 188	0	459
Segmentidevahelised elimineerimised	0	-5 926	0	-379
Kontserni jagamatud varad	159 766	1 061 808	10 212	67 863
Varad kokku	1 970 592	3 564 041	125 946	227 784

For identification purposes only



17.04.2009

7 Muutused Arco Vara kontserni struktuuris

7.1 Konsolideerimise ulatus

	Eesti	Läti	Leedu	Ukraina	Bulgaaria	Rumeenia	Kokku
Tütarettevõtted							
Seisuga 31.12.2007	16	8	3	2	3	2	34
Lisandumised	1	-	-	-	-	-	1
Väljaminekud	-2	-2	-1	-	-	-1	-6
Seisuga 31.12.2008	15	6	2	2	3	1	29
Ühisettevõtted							
Seisuga 31.12.2007	17	3	0	0	0	0	20
Lisandumised	-	-	-	-	-	-	0
Väljaminekud	-2	-1	-	-	-	-	-3
Seisuga 31.12.2008	15	2	0	0	0	0	17
Sidusettevõtted (ei konsolideerita)							
Seisuga 31.12.2007	1	0	0	0	0	0	1
Lisandumised	-	-	-	-	-	-	0
Väljaminekud	-	-	-	-	-	-	0
Seisuga 31.12.2008	1	0	0	0	0	0	1

Arco Vara kontserni on seisuga 31.12.2008 konsolideeritud 30 Eesti (2007: 33), 8 Läti (2007: 11), kaks Leedu (2007: 3), kaks Ukraina (2007: 2), kolm Bulgaaria (2007: 3) ja üks Rumeenia (2007: 2) ettevõtet.

2008. aasta 12 kuu kohta kokku vähenes Kontserni konsolideeritavate ettevõtete arv üheksa ettevõtte võrra s.h üks tütar-ettevõtte ühendati teiste Kontserni ettevõttega, üks tütar-ettevõtte omandati (lisa 7.3) ning müüdi kolm tütar-ettevõtet ja kaks ühisettevõtet (lisa 7.2).

Arco Vara kontserni struktuur on esitatud lisas 38.

Ühisettevõtete mõju konsolideeritud bilansile ja kasumiaruandele on alljärgnev:

Seisuga 31. detsember või aasta kohta	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
tuhandetes				
Äritulud	43 662	140 540	2 791	8 982
Ärikulud	-14 458	-69 278	-924	-4 428
Finantstulud	19 788	9 149	1 265	585
Finantskulud	-65 814	-45 802	-4 206	-2 927
Käibevara	176 657	228 814	11 290	14 624
Põhivara	423 662	769 323	27 077	49 169
Lühiajalised kohustused	12 627	150 908	807	9 645
Pikaajalised kohustused	250 525	337 916	16 011	21 597

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).

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
17.04.2009

Arco Vara konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted:

		Kontserni osalus	
Ettevõtte	Asukohamaa	31.12.2008	31.12.2007
%			
Teeninduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Real Estate EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate AS	Eesti	100	100
Arco Project EOOD (Arco &Koger EOOD)	Bulgaaria	100	100
Arco Rumeenia Valdused OÜ	Eesti	ühendatud	100
Arco Ukraina Valdused OÜ	Eesti	75	75
Arco Vara Kinnisvarabüroo	Eesti	100	100
Adepto SIA ¹	Läti	80	80
Arco Real Estate SIA	Läti	80	80
Arco Real Estate UAB	Leedu	müüdnud	80
Arco Real Estate Consulting SRL ¹	Rumeenia	müüdnud	100
Arco Neruhomist TOV ¹	Ukraina	75	75
Ühisettevõtted			
AVEC Asset Management OÜ	Eesti	müüdnud	50
Arenduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Project EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Bulgaaria OÜ	Eesti	100	100
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
Arco Vara Kinnistute AS	Eesti	100	100
Arco Vara Puukool OÜ	Eesti	100	100
Arco Vara Riia Valdused OÜ	Eesti	100	100
Kerberon OÜ	Eesti	100	83,4
Kolde AS	Eesti	100	89,3
Pärnu Turg OÜ	Eesti	100	100
Waldrop Investments OÜ	Eesti	100	100
Wilson Kinnisvara OÜ	Eesti	100	100
AD Saulkrasti SIA ¹	Läti	63	50,4
Arco Development SIA	Läti	80	80
Rasmussen Invest SIA ¹	Läti	likvideeritud	80
Uimana Gatves Nami SIA ¹	Läti	100	80
Vidus Nams SIA (likvideerimisel) ¹	Läti	likvideeritud	100
Arco Invest UAB	Leedu	100	100
Arco Capital Real Estate SRL	Rumeenia	100	100
Arco Investments TOV	Ukraina	75	75
Ühisettevõtted			
Arco HCE OÜ	Eesti	50	50
Arco Vara Arenduse OÜ	Eesti	50	50
Arco Vara Saare Kinnistud OÜ	Eesti	50	50
Arco Ärikeskus OÜ	Eesti	50	50
Chalwell OÜ ¹	Eesti	50	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
Noland Grupp OÜ ¹	Eesti	50	50
Pärnu Elumaja OÜ	Eesti	50	50

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

14.04.2009

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.12.2008	31.12.2007
%			
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	33,4
Bišumuižas Nami SIA	Läti	40	40
Plavnieku Centrs SIA ¹	Läti	müüdud	40
Sporting Riga SIA ¹	Läti	40	40
Sidusettevõtte			
Gilmor Grupp OÜ	Eesti	20	20
Ehituse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Ehitus OÜ	Eesti	100	100
Tallinna Linnaehituse AS	Eesti	müüdud	80
Arco Construction SIA	Läti	55	55

¹ Kontsernil on osalus ettevõttes läbi tütar- või ühisettevõtte.

7.2 Kontserni osaluste võõrandamised

2008. aastal võõrandas Kontsern osalusi järgmistes ettevõtetes:

Ettevõtte	%	EEK		EUR	
		Võõrandatud osaluse suurus Kontsernis	Müügihind	Kasum või kahjum võõrandamisest (lisad 12, 13)	Kasum või kahjum võõrandamisest (lisad 12, 13)
tuhandetes					
Tütarettevõtted					
Arco Real Estate UAB ¹	100	1	-3 170	0	-203
Arco Real Estate Consulting SRL ²	100	1	4 487	0	287
Tallinna Linnaehituse AS müügi - Kolde ja Kerberoni soetus ³	80	12 943	-1 558	827	-100
Ühisettevõtted					
Plavnieku Centrs SIA ⁴	50	11 132	-3 047	711	-194
AVEC Asset Management AS ⁵	50	35 708	-38 007	2 282	-2 428
Kokku			59 785	-41 295	3 820
				3 820	-2 638

¹ 4. detsembril 2008 võõrandas Kontsern oma osaluse ettevõttes IKAS Projekt UAB (endise ärinimega Arco Real Estate UAB)

² 30. detsembril 2008 sõlmiti S.C.L-Base Project S.R.L (endise ärinimega Arco Real Estate Consulting SRL) lihtosade 100% ostu-müügileping, mis kinnitati Rumeenias notaris 22.01.09 Antud tehing kajastati 2008. aastal kuna otsus antud tehingu tegemiseks võeti vastus 2008 aasta lõpus.

³ Lisa 7.4

⁴ 5. detsembril 2008 võõrandas Arco Real Estate SIA oma osaluse ühisettevõttes Plavnieku Centrs SIA. Osaluse müügihinna kujunes 11 132 tuhat krooni (711 tuhat eurot). Osade ostjaks oli Plavnieku Centrs SIA ise.

⁵ 20. juunil 2008 võõrandas Kontsern oma osaluse ühisettevõttes AVEC Asset Management AS. Osaluse müügihind koosnes koheselt makstud tasust 35 708 tuhat krooni (2 282 tuhat eurot) ning edasilükatud tasust, mis on võrdne 25%-ga Explorer Property Fund AB poolt fondi lõpetamisel väljamakstava tasuga. Kontserni juhatus hindab nimetatud nõude väärtuseks seisuga 31.12.08 0 krooni (0 eurot) (lisa12). Vastavalt AVEC Asset Management AS müügilepingule säilib Kontsernil kontrolli fondi varade, kohustuste ja omakapitali üle kuni fondi väljamakseteni.

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-Ulboka-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 tütar-ettevõttes Arco HCE OÜ. Lisaks müügihinna tasus ostja 50% Arco Vara AS nõudest tütar-ettevõtte 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 euronini).

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 tütar-ettevõtte 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 tütar-ettevõtte Arco Investeeringute AS 40% Bišumuižas Nami SIA aktsiatest ning Bišumuižas Nami SIA ning Sportings Riga SIA klassifitseeruvad Kontserni ühisettevõteteks.

³ 2007. aasta 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 ühisettevõtete 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.

Ettevõtete võõrandamise mõju Kontserni varadele, kohustustele oli alljärgnev:

Tütar-ettevõtete võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	-159	120 953	-10	7 730
Muu käibevara	-1 555	-2 489	-99	-159
Pikaajalised nõuded	-112	49 322	-7	3 152
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 21)	0	-192 500	0	-12 303
Materiaalne põhivara (lisa 22)	-1 577	-6 801	-101	-435
Immateriaalne põhivara (lisa 23)	-110	0	-7	0
Lühiajalised laenukohustused	-5 163	-62 509	-330	-3 995
Muud lühiajalised võlad	-2 878	-46 395	-184	-2 965
Pikaajalised laenukohustused	-9 231	49 322	-590	3 152

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

17.04.2009

Ühisettevõtete võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	-19 118	-53	-1 222	-3
Muu käibevara	-18 394	-487	-1 176	-31
Varud (lisa 19)	-13 143	-22 707	-840	-1 451
Materiaalne põhivara (lisa 22)	-340	-96	-22	-6
Immateriaalne põhivara (lisa 23)	-4 209	0	-269	0
Lühiajalised laenukohustused	0	-2 385	0	-152
Muud lühiajalised võlad	-9 511	-330	-608	-21
Pikaajalised laenukohustused	0	-11 213	0	-717

7.3 Äriühendused

Äriühendused 2008. Aastal

Osaluse omandamine ehitusettevõttes Tempera Ehitus OÜ

Kontsern omandas 2008. aasta 2. aprillil 2008 55%-lise osaluse ehitusettevõttes Tempera Ehitus OÜ. Osaluse esialgne soetushind oli 6 300 tuhat krooni (403 tuhat eurot), millest 2 100 tuhat krooni (134 tuhat eurot) tasus Kontsern lepingu sõlmimisel. Osaühingu ostu-müügilepingu tingimused sätestasid, et kui Tempera Ehitus OÜ kannab peale osaluse soetust kolmel järjestikusel aastal kahjumit, siis ülejäänud osa soetusmaksumusest ei kuulu tasumisele enne kumulatiivse kasumi tekkimist. Tempera Ehitus OÜ lõplikuks soetusmaksumuseks kujunes 2 100 tuhat krooni (134 tuhat eurot).

Soetatud netovara ja tekkinud firmaväärtus on toodud allolevas tabelis:

	EEK	EUR
tuhandetes		
Soetusmaksumus	2 100	134
Soetatud netovara õiglase väärtus ¹	1 468	94
Firmaväärtus (lisa 23)	632	40

¹ Tempera Ehitus OÜ varade, kohustuste ning netovara õiglase väärtus võrdub soetushetkel nende bilansiliste väärtusega. Soetusel tekkinud firmaväärtus oli ostu-müügi lepingu sõlmimisel peamiselt seotud Tempera Ehitus OÜ kliendibaasiga ning ettevõtte ja potentsiaalsete klientide vaheliste suhetega, mis oleks järgmistel aastatel lubanud sõlmida kasulikke müügilepinguid rohkem kui Kontsern oleks saanud sõlmida ilma Tempera Ehitus OÜ soetamiseta 2008 aastaaruande koostamisel hinnati alla Tempera Ehitus OÜ soetusmaksumus summas 2 100 tuhat krooni (134 tuhat eurot). Soetusmaksumus jaguneb Tempera Ehitus OÜ 55%-lisele osale varadest ja kohustustest alljärgnevalt:

	EEK	EUR
tuhandetes		
Raha	326	21
Nõuded ja ettemaksed	5 031	322
Varud	124	8
Materiaalne põhivara (lisa 22)	1 440	92
Firmaväärtus (lisa 23)	632	40
Kohustused	-5 453	-349
Soetusmaksumus	2 100	134

Tempera Ehitus OÜ lõpetamine

Tempera Ehitus OÜ pankrot kuulutati välja 26. veebruaril 2009. Pankrotihaldur tuvastas, et makseraskused tekkisid Tempera Ehitus OÜ juhatuse vigadest, üle jõu käivate lepingute täitmisele võtmisest, majanduse kõrgeraadiol püstitatud liig optimistlikest äriplaanidest ning muutunud majandusolukorrast. Nimetatud põhjuste tõttu ei teinud ka Kontsern lisainvesteeringuid antud ettevõttesse. Lisa info lisas 37.

Auditeerimise käigus leiti, et ei ole võimalik Tempera Ehituse OÜ varasid ja kohustusi õiglaselt hinnata ning sellest lähtuvalt otsustas juhatus Tempera Ehitust OÜ-d mitte konsolideerida.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

17.09.2009

Ühisettevõtete müük

1. aprillil 2008 võõrandas Kontserni ühisettevõtte 50%-lise tütaretevõtte Hopson Capital OÜ. Osaluse müügihind oli 700 tuhat krooni (45 tuhat eurot). Nimetatud ettevõtte oli varudena kajastatud kinnistut hoidev projektettevõtte, mistõttu on ühisettevõtte müük kajastatud kasumiaruandes müügituluna ja rahavoogude aruandes äritegevuse rahavoona

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 4070 tuhat krooni (260 tuhat eurot). 2008. aasta lõpu seisuga oli kohustuse saldo 1 442 tuhat krooni (92 tuhat eurot).

Soetatud netovara ja tekkinud firmaväärtus on toodud allolevas tabelis.

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Soetusmaksumus	4 070	260
Soetatud netovara õiglase väärtus¹	710	45
Firmaväärtus (lisa 23)	3 360	215

¹Arco Construction SIA varade, kohustuste ning netovara õiglase 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 kliendisuhteid 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 22)	382	24
Firmaväärtus (lisa 23)	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 Kontsernisistest 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.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
17.04.2009

Soetatud netovara ja tekkinud firmaväärtus on toodud allolevas tabelis:

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Soetusmaksumus	20	1
Soetatud netovara õiglane väärtus	-2 438	-156
Firmaväärtus (lisa 23)	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 22)	576	37
Firmaväärtus (lisa 23)	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.

7.4 Soetused vähemusosanikelt

Kontsern vahetas 2008. aasta aprilli alguses toimunud aktsiate vahetustehingu käigus talle kuuluvate tütarettevõtete osalusi nii, et tehingu tulemusel kuulub Kontsernile 100% Kerberon OÜ ja Kolde AS osadest ja aktsiatest. Tehingu käigus võõrandas Kontsern talle kuulunud Tallinna Linnaehitus AS aktsiad.

	Võõrandatud/soetatud osaluse suurus	Tehingu hind	EEK	Tehingu hind	EUR
			kasum või kahjum tehingust (lisa 13)		kasum või kahjum tehingust (lisa 13)
tuhandetes					
Tallinna Linnaehituse AS aktsiate müük	-80%	12,943	-1,094	827	-70
Kerberon OÜ soetus	16.63%	10,199	-657	652	-42
Kolde AS soetus	10.71%	3,101	218	198	14
Kokku			-1,533		-98

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).

7.5 Ettevõtete asutamised

2008. aastal Kontsern ettevõtteid ei asutanud.

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

For identification purposes only

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

Lisad kasumiaruandele

8 Müüdnud toodangu kulu

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
tuhandetes				
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-149 856	-264 966	-9 578	-16 934
Ostetud ehitusteenus	-309 019	-159 122	-19 750	-10 170
Haldustegevuse kulud	-15 336	-11 398	-980	-728
Tööjõukulud	-75 146	-84 980	-4 803	-5 431
Sõidukite kulud	-4 838	-7 163	-309	-458
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 22, 23)	-2 419	-2 002	-155	-128
Varude allahindlus ¹ (lisa 19)	-434 272	0	-27 755	0
Muud kulud	-19 924	-12 504	-1 273	-800
Müüdnud toodangu kulu kokku	-1 010 810	-542 135	-64 603	-34 649

¹ Seose majandusolude järsu halvenemisega on allahinnatud varudena kajastatud kinnisvaraobjektid netorealiseerimise maksumuseni. 2008 aastal oli varude allahindlus 434 272 tuhat krooni (27 755 tuhat eurot). 2007 aastal varusid alla ei hinnatud.

9 Turustuskulud

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2006
tuhandetes				
Reklaamikulud	-10 337	-17 356	-661	-1 109
Vahendustasud	-59	-421	-4	-27
Turu-uuringud	-192	-444	-12	-28
Tööjõukulud	-709	-829	-45	-53
Muud turustuskulud	-1 047	-3 484	-67	-223
Turustuskulud kokku	-12 344	-22 534	-789	-1 440

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

17.04.2009

10 Üldhalduskulud

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
tuhandetes				
Tööjõukulud	-60 729	-85 110	-3 881	-5 440
Büroo tegevuskulud	-29 049	-31 108	-1 857	-1 988
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud ¹	-1 956	-953	-125	-61
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (Lisa 22)	-4 246	-3 131	-271	-200
Firmaväärtuse allahindlused ja tuluks kandmine (Lisa 23)	-8 895	0	-568	0
Negatiivse firmaväärtuse tuluks kandmine	0	283	0	18
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-3 029	-1 481	-194	-95
Sõidukite kulud	-8 847	-9 832	-565	-628
Muud kulud	-8 833	-4 721	-565	-301
Üldhalduskulud kokku	-125 584	-136 053	-8 027	-8 695

¹ Juriidilise teeninduse ja konsultatsioonikulud 2008. aastal sisaldavad Kontserni ühissettevõtte juhtkonna liikmega sõlmitud boonuskokkulepet, mis ulatub 12,5%-ni ühissettevõtte omakapitalist. 2008. aastal ühissettevõtte omakapital vähenes, mis omakorda vähendas ka boonussüsteemiga seotud kulusid summas 10 484 tuhat krooni (670 tuhat eurot). 2007. aastal oli nimetatud boonussüsteemiga seotud kulu vähenemine 11 483 tuhat krooni (734 tuhat eurot).

11 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (Lisa 21)	21 664	133 029	1 385	8 502
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist (Lisa 21)	1 547	2 620	99	167
Kasum bioloogiliste varade õiglase väärtuse muutusest (Lisa 20)	1 568	2 756	100	176
Kasum materiaalse põhivara müügist (Lisa 22)	90	57	6	4
Muud tulud	5 775	1 628	369	104
Muud äritulud kokku	30 644	140 090	1 959	8 953

Muud ärikulud

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (Lisa 21)	-577 293	-75 200	-36 896	-4 806
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist (Lisa 21)	-12	-4 253	-1	-272
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest, likvideerimisest ja müügist (Lisa 22)	-7 946	18 739	-509	1 198
Viivised ja trahvid ¹	-4 780	-481	-305	-31
Muud kulud	-1 371	-2 303	-88	-147
Muud ärikulud kokku	-591 402	-63 498	-37 799	-4 058

¹ Viivised ja trahvid sisaldavad muuhulgas kompromisslepingu alusel Faalanks OÜ-le tasutud tasu summas 1 250 tuhat krooni (80 tuhat eurot) ja Hexanor OÜ-le tasutud tasu summas 2 900 tuhat krooni (185 tuhat eurot).

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
17.04.2009

12 Finants- ja investeerimistegevuse tulud

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
tuhandetes				
Kasum tütarettevõtte osade ja aktsiate müügist (Lisa 7)	4 487	123 414	287	7 888
Kasum ühisettevõtte osade müügist (Lisa 7)	0	10 650	0	681
Intressitulud	53 264	30 177	3 405	1 929
Kasum valuutakursi muutusest	12 203	39	780	2
Vähemusosaluse müügiotsiooni õiglase väärtuse muutus	6 122	3 303	291	211
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt ¹	13	47 422	1	3 241
Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku	76 089	215 005	4 863	13 741

¹ Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt 2007. aastal sisaldab 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 eelisaksia õiglasele väärtusele hindamise kasumit summas 1 362 tuhat krooni (87 tuhat eurot).

13 Finants- ja investeerimistegevuse kulud

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
tuhandetes				
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist (lisa 7)	-4 728	-2 981	-302	-191
Kahjum ühisettevõtete osade ja aktsiate müügist (lisa 7)	-41 054	0	-2 623	0
Intressikulud ¹	-48 184	-33 840	-3 080	-2 163
Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	-3 706	-2 864	-237	-183
Kahjum valuutakursi muutustest	-7 595	-2 291	-485	-146
Finantsvarade allahindluskulu ²	-72 435	-25 768	-4 629	-1 647
Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku	-177 702	-67 744	-11 356	-4 330

¹ Intressikulud koosnevad olulises osas kinnisvaraprojektide soetamiseks ja ehitamiseks võetud laenude ja võlakirjade intressidest. Intressikulud, mis tekivad seoses pooleliolevate arendusprojektide finantseerimiseks võetud laenudega, on kapitaliseeritud. Kapitaliseeritud intresside summa 2008. aastal moodustas 38 387 tuhat krooni (2,453 tuhat eurot). 2007. aastal vastavalt 21 646 tuhat krooni (1,383 tuhat eurot).

² 2008. aastal tühistati 2007. aastal Kippsala projektiga seotud nõude allahindlus summas 25 258 tuhat krooni (1 614 tuhat eurot), sest osa laenust oli bilansipäevaks laekunud ning edasine laekumine toimub vastavalt graafikule. Finantsvarade allahindluskulu sisaldab muuhulgas Sigma Real Estate Ltd. laenu nõude allahindlust summas 54 463 tuhat krooni (3 481 tuhat eurot). Ühisettevõttesse Bisumuizas Nami SIA tehtud investeeringute allahindlust summas 41 097 tuhat krooni (2 627 tuhat eurot). 2007. aastal ühisettevõtetele antud laenude provisjone ei tehtud.

14 Tulumaksukulu

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
Tuhandetes				
Dividendide tulumaksukulu	-12 968	-12 129	-829	-775
Tulumaksukulu Läti tütarettevõtete kasumilt ¹	-768	-2 569	-49	-164
Tulumaksukulu Bulgaaria tütarettevõtete kasumilt ²	4 925	163	315	10
Tulumaksukulu Ukraina tütarettevõtete kasumilt	0	-273	0	-17
Tulumaksukulu kokku	-8 811	-14 808	-563	-946

¹ Tulumaksukulu Läti tütarettevõtete kasumilt 2008. aastal sisaldab jooksva aasta tulumaksu kasumilt summas 763 tuhat krooni (49 tuhat eurot) ning edasilükkunud tulumaksukohustuse muutust summas 4 tuhat krooni. 2007 aastal vastavalt 1 008 krooni (64 tuhat eurot), edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus 5 tuhat krooni.

² Tulumaksukulu positiivne tulem on seotud Bulgaaria varude allahindlusest tekkiva tulumaksu ettemaksuga.

Kontsern on seisuga 31.12.2008 kajastanud tulumaksu ettemaksu summas 3 781 tuhat krooni (242 tuhat eurot), 31.12.2007 seisuga vastavalt tulumaksukohustus 1 321 tuhat krooni (84 tuhat eurot).

15 Kasutusrendikulu

Kontsern on aruandeperioodil rentinud bürooruume, transpordivahendeid ning kontoriseadmeid alljärgnevalt:

Rendikulu	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
Tuhandetes				
Ruumid	7 582	10 642	485	680
Transpordivahendid	3 606	4 535	230	290
Kontoriseadmed	2 199	2 951	141	189
Kokku	13 387	18 128	856	1 159

16 Puhaskasum aktsia kohta

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

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	95 284 150	82 516 293	95 284 150	82 516 293
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/kahjum (tuhandetes)	-1 154 959	227 587	-73 815	14 545
Puhaskasum/kahjum aktsia kohta	-12,12	2,76	-0,77	0,18

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 tuhat uut 10-kroonise nimiväärtusega aktsiat.

Lisad bilansile

17 Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud seisuga 31.12.2008 koosnevad Kesko OY kommertspaberitest. 2008. aasta lõpu seisuga omas Kontsern 4 110 Kesko OY kommertspaberit väärtusega 9 834 krooni (629 eurot) tükk, kokku seega 40 416 tuhat krooni (2 583 tuhande euro) väärtuses. Kesko OY võlakirjade lunastamistähtaeg on 13.03.2009.

Lisaks Kesko OY kommertspaberitele sisaldasid lühiajalised finantsinvesteeringud seisuga 31.12.2007 finantstagatise lepingu alusel seatud deposiiti summas 4 620 tuhat krooni (295 tuhat eurot). Nimetatud deposiit oli tagatiseks Kontserni tütarettevõtte laenule ning tagastati 2008. aasta esimesel poolel.

Pikaajaliste finantsinvesteeringute saldosiid 2008 ja 2007 lõpu seisuga illustreerib alljärgnev tabel:

	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Pikaajalised investeeringud aktsiatesse - kajastatud soetusmaksumuses	129	128	8	8
Pikaajalised investeeringud aktsiatesse - kajastatud õiglases väärtuses ¹	126	48 387	9	3 093
Kokku pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse	255	48 515	17	3 101

¹ Pikaajalised õiglases väärtuses kajastatud investeeringud aktsiatesse koosnesid 31.12.07 seisuga olulises osas investeeringutest Explorer Property Fund – Baltic States AB ja Arco Balti Kinnisvaraportfell AS väärtpaberitesse, mis moodustas 48,281 tuhat krooni (3,086 tuhat eurot).

20. juunil 2008 võõrandas Kontsern oma osaluse ühisettevõttes AVEC Asset Management AS. Osaluse müügihind koosnes koheselt makstud tasust 35 708 tuhat krooni (2 282 tuhat eurot) ning edasilükatud tasust, mis on võrdne 25%-ga Explorer Property Fund AB poolt fondi lõpetamisel väljamakstava tasuga. Kontserni juhatus hindab nimetatud nõude väärtuseks seisuga 31.12.2008 0 krooni (0 eurot). Vastavalt AVEC Asset Management AS müügilepingule säilib Kontsernil kontrolli fondi varade, kohustuste ja omakapitali üle kuni fondi väljamakseteni.

18 Nõuded

Lühiajalised nõuded

	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Nõuded ostjate vastu				
Ostjate tasumata summad	96 263	48 236	6 151	3 083
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-5 936	-70	-379	-4
Nõuded ostjate vastu kokku	90 327	48 166	5 772	3 079
Muud lühiajalised nõuded				
Nõuded ühisettevõtete vastu (lisa 36)	17 090	53 719	1 092	3 433
Antud laenud ¹	94 563	12 391	6 044	792
Muud lühiajalised nõuded ²	28 765	47 449	1 838	3 033
Muud lühiajalised nõuded kokku	140 418	113 559	8 974	7 258
Viitlaekumised				
Intressid	1 329	5 807	85	371
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest ³	7 612	21 635	486	1 383
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded ⁴	53 034	107 406	3 389	6 864
Muud viitlaekumised	1 632	616	104	39
Viitlaekumised kokku	63 607	135 464	4 064	8 657
Lühiajalised nõuded kokku	294 352	297 189	18 810	18 994

¹ Antud laenud sisaldab muuhulgas laenuõuet Sigma Real Estate Ltd. vastu summas 108 838 tuhat krooni (6 956 tuhat eurot). Kontsern tegi 2008. aasta kevadel ettemaksu Ukrainas Simferopolis asuva kaubanduskeskuse projektis osaleva ettevõtte aktsiate eest summas 79 096 tuhat krooni (5 055 tuhat eurot) ning andis seoses sama projektiga seotud ettevõttele laenu summas 20 598 tuhat krooni (1 316 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2008 on Kontserni juhatus otsustanud Ukraina kaubanduskeskuse projektis mitte osaleda ning raha tagasi kutsuda. Pooled peavad läbirääkimisi lisatagatiste ja ajatamise osas. Nõuet on bilansis allahinnatud 45%. Uus bilansiline väärtus on 66 657 tuhat krooni (4 260 tuhat eurot). Antud tagatiseta laenude intressimäärade vahemik 2008 aastal 5-18% (2007: 4,8%).

Antud laenud sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu summas 22 188 tuhat krooni (1 418 tuhat eurot), 2007 vastavalt 12 391 tuhat krooni (792 tuhat eurot). Nõuded on tekkinud äritegevuse käigus, tütarettevõtete likvideerimise ja jagunemise tulemusena. Seotud osapoolte kohta on toodud lisainformatsiooni lisa 36.

² Muud lühiajalised nõuded seisuga 31.12.08 sisaldavad Kippsala projektiga seotud nõuet summas 25 258 tuhat krooni (1 614 tuhat eurot). 31.12.2007 vastavalt 33 675 tuhat krooni (2 152 tuhat eurot).

³ Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest sisaldavad ehituslepingutest valmidusastme meetodil tulenevaid nõudeid tellijatele.

⁴ Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded seisuga 31.12.08 on olulises osas seotud Bulgaarias, Lätis ja Leedus käimasolevate arendusprojektide käibemaksude ettemaksetega, mis laekuvad 2009. aastal. Madridi ja Manastirski (Bulgaaria), Hills (Leedu) ja Bišumuiža 1 (Läti) projektide käibemaksu ettemaksed seisuga 31.12.08 moodustasid kokku 34 045 tuhat krooni (2 176 tuhat eurot), 2007 vastavalt 94 009 tuhat krooni (6 008 tuhat eurot).

Pikaajalised nõuded

	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Nõuded ühisettevõtete vastu (lisa 36)	5 750	38 538	367	2 463
Pikaajalised laenuõuded	254	907	16	58
Muud pikaajalised nõuded	667	679	43	43
Pikaajalised nõuded kokku	6 671	40 124	426	2 564

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
17.04.2009

19 Varud

	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud ¹	785 906	1 111 527	50 229	71 040
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	4 806	4 498	307	287
Materjalid ja valmistoodang	62	529	4	34
Ettemaksed tarnijatele	58 666	31 879	3 749	2 037
Varud kokku	849 440	1 148 433	54 289	73 398

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

Juhtkonna otsusel hinnati kinnistud alla seoses netorealiseerimis-väärtuse muutusega summas 434 272 tuhat (27 755 tuhat eurot).

Edasimüügiks soetatud ja arendatavaid kinnistuid on seisuga 31.12.2008 panditud Kontserni laenukohustuste tagatiseks kokku summas 602 332 tuhande krooni (38 496 tuhande euro) väärtuses, 31.12.2007 seisuga vastavalt 810 212 tuhande krooni (51 782 tuhande euro) väärtuses.

20 Bioloogilised varad

	EEK	EUR
tuhandetes		
Saldo seisuga 31.12.2006	6 141	392
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
Soetused	267	17
Müügid	-4 971	-318
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	23	1
Saldo seisuga 31.12.2008	3 679	235

Seisuga 31.12.2008 sisalduvad bioloogiliste varade jäägis rühmitatuna valmidusastme järgi:

	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Küpsed ehk müügiks valmis taimed	0	696	0	44
Ebaküpsed ehk müügiks mitte valmis taimed	1 157	724	74	46
Raievalmis mets	2 441	0	156	0
Kasvav mets, mille osas ei ole veel raieluba saadud	81	6 940	5	445
Bioloogilised varad rühmitatuna valmidusastme järgi kokku	3 679	8 360	235	535

Bioloogiliste varade haldamise kulud 2008. aastal olid 2 960 tuhande krooni (189 tuhande eurot), 2007. aastal vastavalt 1 381 tuhande krooni (88 tuhande eurot).

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
17.04.2009

21 Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringutes toimusid 2008. ja 2007. aastal järgmised muudatused:

	EEK	EUR
tuhandetes		
Saldo seisuga 31.12.2006	1 479 281	94 543
Soetused	3 016	193
Müügid	-58 949	-3 768
Väljaminekud tütarettevõttes osaluse müügil ja ühissetevõtteks ümberkujundamisel (lisa 7)	-192 500	-12 303
Ümberklassifitseerimised varudesse (lisa 19)	-300 000	-19 173
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast (lisa 22)	11 322	724
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	57 829	3 696
Saldo seisuga 31.12.2007	999 999	63 912
Soetused	4 222	270
Müügid	-6 040	-387
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast (lisa 22)	100 201	6 404
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	-555 629	-35 511
Saldo seisuga 31.12.2008	542 753	34 688

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel on 2008. aastal olulisemate kinnisvarainvesteeringute puhul kasutatud Kontsernist sõltumatute hindajate ekspertarvamusi.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel tugineti rahavooprotektide puhul järgmistele eeldustele:

	2008	2007
%		
Renditulu kasv aastas	0.0-3.0	1.5-3.0
Kulude kasv aastas	2.0-5.0	0.0-5.0
Väljarenditavate pindade vakants	0.0-20.0	0.0-20.0
Diskontomäär projektist väljumisel	8.5-13.0	7.5-9.5

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2008. aastal renditulu 38 772 tuhat krooni (2 479 tuhat eurot), 2007 vastavalt 36 027 tuhat krooni (2 303 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt seotud kulud ulatusid 7 266 tuhande kroonini (464 tuhande euronini), 2007 vastavalt 7 906 tuhande kroonini (505 tuhande euronini).

Pikaajaliste katkestamatute kasutusrendilepingute tulu jaguneb tähtaegade lõikes järgmiselt:

Renditulu	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
tuhandetes				
kuni 1 aasta	21 619	14 400	1 382	920
2-5 aastat	36 043	36 678	2 304	2 344
Üle 5 aasta	14 982	16 103	958	1 029
Kokku	72 644	67 181	4 644	4 293

For identification purposes only

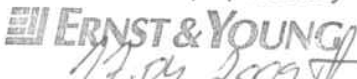
 **ERNST & YOUNG**

17.04.2009

22 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes					
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 akumuleerunud amortisatsioon	-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)	0	482	789	0	1 271
Allahindluse tühistamine (lisa 11)	0	0	0	18 778	18 778
Müügid	0	-569	-79	-8 965	-9 613
Väljaminekud tütaretevõtte müügist (lisa 7)	-96	0	0	-6 801	-6 897
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	-6 876	-6 876
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 21)	-63	300	-300	0	-63
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 akumuleerunud amortisatsioon	-10 143	-3 974	-5 654	0	-19 771
Ostud ja parendused	369	3 115	5 396	10 806	19 686
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	662	0	7 218	7 880
Müügid	-1701	-5 633	-4 768	-8 965	-21 067
Lisandumised äriühendustest (lisa 7)	0	482	789	0	1 271
Ümberklassifitseerimised	1 619	0	0	0	1 619
Allahindlused (lisa 11)	-3 420	0	0	0	-3 420
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks	0	0	0	-100 201	-100 201
Amortisatsioonikulu (lisa 10)	-1 692	-1 264	-2 863	0	-5 819
Jääkväärtus 31.12.2008	22 115	2 496	6 537	10 664	41 812
s.h soetusmaksumus	33 950	7 734	15 054	10 664	67 402
s.h akumuleerunud amortisatsioon	-11 835	-5 238	-8 517	0	-25 590

For identification purposes only


 ERNST & YOUNG
 17.01.2009

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes					
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)	0	31	50	0	81
Allahindluse tühistamine	0	0	0	1 200	1 200
Müügid	0	-36	-5	-573	-614
Väljaminekud tütarettevõtte müügist (lisa 7)	-6	0	0	-435	-441
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	-439	-439
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks	-4	19	-19	0	-4
Amortisatsioonikulu (lisa 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>
Ostud ja parendused	24	199	345	691	1 259
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	42	0	461	503
Müügid	-109	-360	-305	-573	-1 347
Lisandumised äriühendustest (lisa 7)	0	31	50	0	81
Ümberklassifitseerimised	103	0	0	0	103
Allahindlused	-219	0	0	0	-219
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks	0	0	0	-6 404	-6 404
Amortisatsioonikulu (lisa 10)	-108	-81	-183	0	-372
Jääkväärtus 31.12.2008	1 413	159	417	682	2 671
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>2 169</i>	<i>494</i>	<i>962</i>	<i>682</i>	<i>4 307</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-756</i>	<i>-335</i>	<i>-545</i>	<i>0</i>	<i>-1 636</i>

Muu informatsioon materiaalse põhivara kohta:

	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Tagatiseks panditud materiaalse põhivara bilansiline väärtus	29 137	102 541	1 862	6 554
Materiaalse põhivara ostu eest tasumata summad	124	2 864	8	183
Lõpetamata ehitusena kajastatud kinnisvaraobjektide ehituslepingutest tulenevate maksete kohustus	0	2 631	0	168

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
17.04.2009

23 Immateriaalne põhivara

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2006	15 558	1 147	16 705
<i>s.h soetusmaksumus</i>	15 558	1 840	17 398
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	0	-693	-693
Ostud ja parendused	0	825	825
Lisandumised äriühendustest	5 818	0	5 818
Lisandumised vähemusosanikelt osaluse soetusest (lisa 7)	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
<i>s.h soetusmaksumus</i>	23 957	2 665	26 622
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	0	-1 117	-1 117
Ostud ja parendused	0	482	482
Müügid	0	-229	-229
Lisandumised äriühenduste kaudu (lisa 7)	632	0	632
Väljaminekud tütar- ja ühisettevõtete võõrandamisest (lisa 7)	-4 014	-195	-4 209
Allahindlused väärtuse langusest (lisa 11)	-8 720	0	-8 720
Amortisatsioonikulu (lisa 10)	0	-521	-521
Jääkväärtus 31.12.2008	11 855	620	12 475
<i>s.h soetusmaksumus</i>	11 855	2 258	14 113
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	0	-1 638	-1 638
	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2006	994	73	1 068
<i>s.h soetusmaksumus</i>	994	118	1 112
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	0	-41	-41
Ostud ja parendused	0	53	53
Lisandumised äriühendustest	372	0	372
Lisandumised vähemusosanikelt osaluse soetusest (lisa 7)	165	1	166
Müügid	0	0	0
Amortisatsioonikulu (lisa 10)	0	-28	-28
Jääkväärtus 31.12.2007	1 531	99	1 630
<i>s.h soetusmaksumus</i>	1 531	170	1 701
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	0	-71	-71
Ostud ja parendused	0	31	31
Müügid	0	-15	-15
Lisandumised äriühenduste kaudu (lisa 7)	40	0	40
Väljaminekud tütar- ja ühisettevõtete võõrandamisest (lisa 7)	-257	-12	-269
Allahindlused väärtuse langusest (lisa 11)	-557	0	-557
Amortisatsioonikulu (lisa 10)	0	-33	-33
Jääkväärtus 31.12.2008	758	39	797
<i>s.h soetusmaksumus</i>	758	144	902
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	0	-105	-105

2008. aasta viidi läbi firmaväärtuse väärtuse languse test, mille tulemusel hinnati alla teeninduse segmendis tekkinud kahe objektiga seotud firmaväärtused summas 4 539 tuhat krooni. Mõlema objekti allahindluse tingis asjaolu, et aasta lõpu

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

seisuga oli mõlema ettevõtte omakapital negatiivne. Mõlemad objektid müüdi 2008 aasta lõpus. Ehitusdivisjonis hinnati alla Arco Ehitus AS osa summas 4 008 tuhat krooni (256 tuhat eurot).

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

Teeninduse segmendi firmaväärtuse kaetava väärtuse mõõtmisel kasutatud hinnangud:

- kaetav väärtus leiti kasutusväärtuse põhjal;
- juhtkonna rahavoogude prognoosimise eeldused:
 - tugineti Kontserni varasemale kogemusele teenindusettevõtete kasvu osas Eestis, Lätis, Bulgaarias ja Ukrainas;
 - juhtkond eeldas teeninduse segmendi rahavoogude prognoosimisel tulude 0%-list kasvu aastas (2007:10%);
 - vaba rahavoo diskonteerimisel on kasutatud kaalutud keskmist kapitalikulu 15% aastas (2007: 14%);
 - rahavoo prognoosid põhinevad järgnevas 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% aastas(2007 0,8-10%).

Arenduse segmendi firmaväärtuse kaetava väärtuse mõõtmisel kasutatud hinnangud:

- kaetav väärtus leiti kasutusväärtuse põhjal;
- 2008. aastal tugines juhtkond rahavoogude prognoosimisel eeldatavale taimede tootmismahu kasvule, mille prognoosimisel tugineti järgnevas viieks aastaks tehtud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvetele ning Kontserni varasemale kogemusele taimekasvatuse osas. Rahavoogude diskonteerimisel on kasutatud kaalutud keskmist kapitalikulu 15% aastas (2007: sama).

24 Laenukohustused

Laenukohustused koosnevad järgnevast:

	31.12.2008		31.12.2007	
	Kokku	s.h lühiajaline osa	Kokku	s.h lühiajaline osa
EEK tuhandetes				
Arvelduskrediit ¹	0	0	0	0
Võlakirjad ²	59 303	59 303	139 284	124 545
Pangalaenu ³	911 946	256 095	1 094 580	563 689
Kapitalirendikohustused (lisa 25)	5 462	1 708	6 712	2 475
Muud laenu ⁴	69 625	36 311	113 439	62 368
Kokku (lisa 33)	1 046 336	353 417	1 354 015	753 077

	31.12.2008		31.12.2007	
	Kokku	s.h lühiajaline osa	Kokku	s.h lühiajaline osa
EUR tuhandetes				
Arvelduskrediit ¹	0	0	0	0
Võlakirjad ²	3 790	3 790	8 902	7 960
Pangalaenu ³	58 284	16 367	69 956	36 026
Kapitalirendikohustused (lisa 25)	349	109	429	158
Muud laenu ⁴	4 450	2 321	7 250	3 986
Kokku (lisa 33)	66 873	22 587	86 537	48 130

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

17.04.2009

¹ Kontserni ettevõtetel võimaldati 31.12.2008 seisuga kasutada arvelduskrediiti, mille limiit ulatus 221 tuhande kroonini (14 tuhande euron). 2007. aasta lõpul moodustasid kehtivate arvelduskrediidilepingute limiidid 8 723 tuhat krooni (556 tuhat eurot).

² 2008. aastal emiteeris Kontsern lühi- ja pikaajalisi kommertspabereid kokku nimiväärtuses 66 498 tuhat krooni (4 250 tuhat eurot) ning lunastas kommertspabereid nimiväärtuses 140 299 tuhat krooni (8 967 tuhat eurot). 2007. aastal emiteeris Kontsern väärtspabereid kokku nimiväärtuses 119 379 tuhat krooni (7 630 tuhat eurot) ning lunastas kommertspabereid nimiväärtuses 73 640 tuhat krooni (4 706 tuhat eurot). Emissioonide keskmiseks efektiivseks intressimääraks kujunes 8,47% (2007: 6,85%).

Kontsern on emiteerinud järgmiseid 31.12.2008 ja 31.12.2007 seisuga kehtivaid võlakirju:

Väärtuspäev	Lunastamispäev	Kommertspaber	Nimiväärtus		Intress, %	Saldo, EEK		Saldo, EUR	
			EEK	EUR		31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes									
1.12.2005	1.12.2008	Arco Vara AS FRN 1.12.2008	85,000	5,432	6,92	0	85,000	0	5,432
22.06.2006	1.12.2008	Arco Vara AS FRN 1.12.2008 suurendamine	9,560	0,611	6,92	0	94,423	0	6,035
22.01.2007	21.01.2011	Arco Vara AS võlakiri 21012011	27,929	1,785	8,38	0	14,739	0	0,942
21.09.2007	20.06.2008	Arco Vara AS CP 20062008	31,000	1,981	6,25	0	30,121	0	1,925
11.07.2008	10.07.2009	Arco Vara kommertspaber I 10.07.2009	66,498	4,250	12,00	59,303	0	3,790	0
Kokku						59,303	139,284	3,790	8,902

³ Laenukohustuste kaalutud keskmine intressimäär 2008. aastal oli 6,95% (2007: 6,70%), kusjuures pangalaenude kaalutud keskmine intressimäär oli 6,56% (2007: 6,51%).

Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisas 29

	Laenusumma EEK		Laenusumma EUR		Intressimäär, %	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007	2008	2007
EEK tuhandetes						
Pikaajaline pangalaen	156 000	94 000	9 970	6 008	6,74	7,80
Lühiajaline pangalaen	134 500	145 000	8 596	9 267	8,15	6,90
Lühiajaline pangalaen	97 250	97 000	6 215	6 199	6,22	5,99
Pikaajaline pangalaen	87 621	88 000	5 600	5 624	4,93	6,16
Lühiajaline pangalaen	80 325	122 000	5 134	7 797	4,36	6,29
Pikaajaline pangalaen	61 069	104 000	3 903	6 647	6,07	5,53
Lühiajaline pangalaen	30 000	83 000	1 917	5 305	8,00	6,25

Kontserni laenukohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides, Läti lattes, Eurodes või Bulgaaria leevides.

⁴ Muud laenud seisuga 31.12.2008 sisaldavad kohustusi seotud osapoolte ees summas 36 009 tuhat krooni (2 301 tuhat eurot). 31.12.2007 sisaldasid muud laenud kohustusi seotud osapoolte ees summas 100 484 tuhat krooni (6 422 tuhat eurot). Vaata seotud osapoolte kohta täiendavat informatsiooni lisast 36.

25 Kapitalirendikohustused

Kapitalirendikohustus tagasimaksetähtaja järgi	31.12.2008		31.12.2007	
	Rendimaksete miinimum	Miinumsumma nõudisväärtus	Rendimaksete miinimum	Miinumsumma nõudisväärtus
EEK tuhandetes				
kuni 1 aasta	3 537	3 222	2 551	2 272
2-5 aastat	2 232	1 980	4 434	3 896
Üle 5 aasta	268	260	552	544
Rendileandja brutoinvesteering kokku	6 037	5 462	7 537	6 712
Tuleviku intressikulu	-575		-825	
Rendileandja netoinvesteering kokku	5 462	5 462	6 712	6 712

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

Lehekülg 56

	31.12.2008		31.12.2007	
	Rendimaksete miinimum	Miinumsumma nõudisväärtus	Rendimaksete miinimum	Miinumsumma nõudisväärtus
Kapitalirendikohustus tagasimaksetähtaja järgi				
EUR tuhandetes				
kuni 1 aasta	226	206	163	145
2-5 aastat	143	127	283	249
Üle 5 aasta	17	17	35	35
Rendileandja brutoinvesteering kokku	386	350	481	429
Tuleviku intressikulu	-36	0	-53	
Rendileandja netoinvesteering kokku	350	350	428	429

	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Kapitalirendile võetud varad				
EEK tuhandetes				
Kinnisvarainvesteeringud	5 145	3 426	329	219
Materiaalne põhivara	4 094	6 307	262	403
Kokku renditud vara bilansiline väärtus	9 239	9 733	591	622

26 Võlad

Lühiajalised võlad

	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Võlad tarnijatele¹	75 454	60 612	4 822	3 874
Muud võlad				
Võlad ühisettevõtete ees	0	6 386	0	408
Võlad väärtpaberitehingutest ²	1 236	48 616	79	3 107
Muud võlad ³	16 329	29 496	1 043	1 885
Muud võlad kokku	17 565	84 498	1 122	5 400
Maksuvõlad				
Käibemaks	3 099	1 761	197	113
Dividendide tulumaks	0	3 449	0	220
Üksikisiku tulumaks	2 053	2 535	131	162
Sotsiaalmaks	3 569	4 841	228	309
Muud maksuvõlad	2 228	4 037	141	258
Maksuvõlad kokku	10 949	16 623	697	1 062
Viitvõlad				
Intressivõlad ⁴	10 054	7 164	643	458
Võlad töövõtjatele	8 871	27 671	567	1 769
Dividendivõlad	1 232	8 743	79	559
Muud viitvõlad ⁵	8 552	18 280	547	1 168
Viitvõlad kokku	28 709	61 858	1 836	3 954
Võlad kokku	132 677	223 591	8 477	14 290

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

Lehekülg 57

¹ Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2008 koosnevad muuhulgas materiaalse põhivara soetamisega seotud võlgadest summas 3 308 tuhat krooni (211 tuhat eurot), 31.12.2007 vastavalt 2 631 tuhat krooni (168 tuhat eurot).

² Võlad väärtpaberitehingutest seisuga 31.12.2008 koosnevad järgmistest võlgadest:

- Võlad väärtpaberitehingutest koosnevad 2007. aastal äriühenduse kaudu Läti ehitusettevõtte soetusest tekkinud võlgnevusest summas 1 196 tuhat krooni (76 tuhat eurot). Sama võlgnevuse pikaajaline osa on kajastatud pikaajaliste võlgade koosseisus. Kohustus ei kannu intressi ning seetõttu on teda diskonteeritud 5%-lise määraga. Diskonteerimise kulu 2008. aastal oli 94 tuhat (6 tuhat eurot) ning seda kajastati kasumiaruandes Finants- ja investeerimistegevuse kulude koosseisus real „Intressikulu”. Kohustuse bilansiline maksumus seisuga 31.12.2008 oli 1 444 tuhat krooni (92 tuhat eurot).
- nii 2008. kui ka 2007. aasta lõpu seisuga on Kontsernil võlgnevus 2006. aastal soetatud sidusettevõtte soetusest summas 40 tuhat krooni (3 tuhat eurot).

Võlad väärtpaberitehingutest seisuga 31.12.2007 koosnesid järgmistest võlgadest:

- vähemusosanikult 2006. a. märtsis soetatud Kontserni ettevõtete osaluste soetushinnast summas 41 964 tuhat krooni (2 682 tuhat eurot). Kohustus ei kannu intressi ning seetõttu diskonteeriti 5%-lise määraga. Diskonteerimise kulu 2007. aastal oli 1 978 tuhat krooni (126 tuhat eurot). Kohustuse bilansiline maksumus seisuga 31.12.2007 oli 41 539 tuhat krooni (2 655 tuhat eurot).
- Kontserni vähemusosanikuga sõlmitud aktsionäride vahelisest lepingust tulenevast müügioptsioonikohustusest summas 6 121 tuhat krooni (391 tuhat eurot).
- 2007. aastal äriühenduse kaudu Läti ehitusettevõtte soetusest tekkinud võlgnevusest summas 914 tuhat krooni (58 tuhat eurot). Sama võlgnevuse pikaajaline osa kajastati pikaajaliste võlgade koosseisus.

³ Muud võlad seisuga 31.12.2008 sisaldavad:

- võlgnevusi seotud osapooltele summas 21 029 tuhat krooni (1 344 tuhat eurot), 2007. aasta lõpu seisuga vastavalt 28 406 tuhat krooni (1 815 tuhat eurot). Vaata seotud osapoolte kohta täiendavat informatsiooni lisast 36.

⁴ Intressivõlad seisuga 31.12.2008 sisaldavad muuhulgas intressikohustusi seotud osapooltele summas 3 745 tuhat krooni (239 tuhat eurot), 2007. aasta lõpu seisuga vastavalt 2 474 tuhat krooni (158 tuhat eurot). Seotud osapoolte kohta on toodud lisainformatsiooni lisast 36.

⁵ Muud viitvõlad seisuga 31.12.2008 sisaldavad alljärgnevaid kohustusi:

- arendusprojektide müügiga seotud tekkepõhiselt arvestatud viitvõlgasid summas 4 869 tuhat krooni (311 tuhat eurot), 2007. aasta lõpu seisuga vastavalt 12 495 tuhat krooni (799 tuhat eurot).
- võlgnevusi seotud osapooltele summas 2 322 tuhat krooni (148 tuhat eurot), 2007. aasta lõpu seisuga võlgnevused seotud osapooltega puudusid.

Pikaajalised võlad

	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Võlad väärtpaberitehingutest ¹	248	1 211	16	77
Tagatisrahad	1 402	1 461	90	93
Muud pikaajalised võlad ²	2 754	1 935	175	124
Pikaajalised võlad kokku	4 404	4 607	281	294

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

² Muud pikaajalised võlad seisuga 31.12.2008 koosnevad muuhulgas:

- võlgadest seotud osapooltele summas 1 778 tuhat krooni (114 tuhat eurot), 2007. aasta lõpu seisuga vastavalt 997 tuhat krooni (64 tuhat eurot). Vaata lisainformatsiooni seotud osapoolte kohta lisast 36.

27 Ettemaksed

	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Kinnisvara müügiga seotud ettemaksed	58 845	23 758	3 761	1 518
Ettemakstud tulud pikaajalistest teenuslepingutest	4 419	2 114	282	135
Muud ettemakstud tulud	1 910	21 344	122	1 365
Ettemaksed kokku	65 174	47 216	4 165	3 018

¹ Pikaajaliste teenuslepingutega seotud tulude korrigeerimised

	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nendele vastav kasum	464 214	94 664	29 669	6 050
Esitatud vahearved	-460 117	-75 143	-29 406	-4 804
Tulude korrigeerimine kokku	4 097	19 521	263	1 246
s.h tulude suurendamine (lisa 18)	8 517	21 635	544	1 383
s.h tulude vähendamine	-4 420	-2 114	-282	-135

28 Eraldised

	Garantiieraldis ¹	Muud äritegevusega seotud eraldised ²	Eraldised kokku
EEK tuhandetes			
Eraldis seisuga 31.12.2006	433	2 615	3 048
Lisandunud eraldis	1 268	1 392	2 660
Kasutatud eraldis	-398	-1 591	-1 989
Eraldis seisuga 31.12.2007	1 303	2 416	3 719
s.h lühiajaline eraldis	1 303	2 165	3 468
Lisandunud eraldis	4 674	3 420	8 094
Kasutatud eraldis	-712	-894	-1 606
Eraldis seisuga 31.12.2008	5 265	4 942	10 207
s.h lühiajaline eraldis	1 146	4 771	5 917
EUR tuhandetes			
Eraldis seisuga 31.12.2006	28	167	195
Lisandunud eraldis	81	89	170
Kasutatud eraldis	-25	-102	-127
Eraldis seisuga 31.12.2007	84	154	238
s.h lühiajaline eraldis	83	138	221
Lisandunud eraldis	299	219	518
Kasutatud eraldis	-46	-57	-103
Eraldis seisuga 31.12.2008	337	316	653
s.h lühiajaline eraldis	73	304	377

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 Varasematel aruandeperioodidel toimunud tehingutega kaasneda võivate täiendavate kulutuste katteks on Kontsern moodustanud seisuga 31.12.2008 eraldised summas 1 100 tuhat krooni (70 tuhat eurot), 2007. a. lõpu seisuga vastavalt 1 271 tuhat krooni (81 tuhat eurot). Hinnanguliselt kaob nimetatud kulutuste tekkimise risk 2 kuni 4 aasta möödudes.

Kontserni Bulgaaria arendusettevõtte on seisuga 31.12.2008 moodustanud ehitaja garantiieraldise summas 458 tuhat krooni (29 tuhat eurot), Nimetatud summas on Kontsernile teenust osutav ehitusettevõtte seisuga 31.12.2008 vähendanud talle igakuiselt makstavaid ehitusarveid ning võimalikud ehituses tekkinud vead ning puudujäägid kaetakse nimetatud eraldise arvelt. Eraldis kehtib 15 aastat alates ehitustööde lõplikust valmisest.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

17.04.2009

Lishekülq 59

29 Panditud varad

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

	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Varudena kajastatud kinnisvara (lisa 20)	602 332	810 212	38 496	51 782
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 23)	501 893	983 568	32 077	62 861
Materiaalne põhivara (lisa 24)	32 414	102 541	2 072	6 554
Kokku tagatiseks panditud varad	1 136 639	1 896 321	72 645	121 197

30 Aktsiakapital

	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Väljalastud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	95 284 150	95 284 150	95 284 150	95 284 150
Aktsiakapital (tuhandetes)	952 842	952 842	60 898	60 898
Ülekurs aktsia kohta (kroonides ja eurodes)	7,48	7,48	0,48	0,48
Ülekurs kokku (tuhandetes)	712 514	712 514	45 538	45 538
Oma aktsiad (miinus) ¹	-3 992	0	-255	0

Arco Vara AS maksimaalselt väljalastavate aktsiate arv seisuga 31.12.2008 on 121 812 148 aktsiat.

¹Omaaktsiad: Arco Vara aktsionäride korralise üldkoosoleku 14.05.2008 otsuse alusel anti Arco Vara AS-le õigus oma aktsiate omandamiseks järgmistel tingimustel:

- aktsiaseltsil on õigus viie aasta jooksul üldkoosoleku otsuse vastuvõtmisest omandada oma aktsiaid.
- aktsiaseltsi poolt omandatavate aktsiate nimiväärtuste summa ei või ületada 10% aktsiakapitalist;
- ühe aktsia eest tasutav summa ei või olla väiksem kui pool aktsia nimiväärtusest ega suurem kui Arco Vara AS aktsiaga aktsia omandamise päeval Tallinna Börsil tehtud viimase iseseisva tehingu hind või Tallinna Börsil aktsia omandamise päeval väljendatud kõrgeim kehtiv sõltumatu ostupakkumine;
- oma aktsiate eest tasutakse varast, mis ületab aktsiakapitali, reservkapitali ja ülekursi.

08.10.2008 otsustas Arco Vara AS antud tagasiostu programmi lõpetada.

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).

31 Tingimuslikud kohustused

tuhandetes kroonides

Dividendide tulumaks

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
tuhandetes				
Ettevõtte jaotamata kasum 31. detsembri seisuga	-984 668	218 830	-62 932	13 986
Potentsiaalne tulumaksukohustus	0	45 954	0	2 937
Dividendidena on võimalik välja maksta	0	172 876	0	11 049

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2008. a.

2009. aastal dividende ei maksta. 2008. aastal tegi Kontserni juhatus Kontserni nõukogule ja aktsionäridele ettepaneku dividendide jaotamiseks 2007. aasta puhaskasumist 37 210 tuhat krooni (2 378 tuhat eurot).

For identification purposes only

17.04.2009 ERNST & YOUNG

Lehekülg 60

Pooleliolevad kohtuasjad**Tütarettevõtte Arco Investeeringute AS vastu esitatud hagid****Profitor Group hagi**

Profitor 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 kumuleeritud viiviste osas summas 225 tuhat krooni (14 tuhat eurot).

Arco Investeeringute AS esitas 2007. aasta jaanuaris vastuhagi Profitor Group OÜ vastu saamata teenuste eest alusetult tasutud summas 4 368 tuhat krooni (279 tuhat eurot).

06.10.2008. tegi Harju Maakohus kohtumääruse Profitor Group OÜ hagi läbivaatamata jätmiseks.

12.11.2008. tegi Harju Maakohus tagaseljaotsuse, mis jõustus 30.12.2008 ning millega mõisteti välja Arco Investeeringute AS-i kasuks 4 367 529 tuhat krooni.

Aruande koostamise ajal on kohtumenetlus lõppenud ja kohtuotsus edastatud kohtutäiturile menetlemiseks.

Narva mnt 67 detailplaneeringu kehtestamine

19.05.2008. a esitas Liivaoja elamukvartali elanik kaebuse Tallinna Linnavalikogu 17.04.2008. a otsuse nr 72 „Narva mnt 67 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas“ tühistamiseks ja taotluse esialgse õiguskaitse vahendi kohaldamiseks. Kaebuse esitajate väitel on Linnavalikogu korraldusega nn Tivoli alale kehtestatud detailplaneering õigusvastane ja rikub tema õigusi.

Kuna kinnistu, millele kehtestatud detailplaneering vaidlustati, kuulub Arco Investeeringute ASile, kaasati Kontserni menetlusse kolmanda isikuna.

08.07.2008 .a. tegi Tallinna Halduskohus määruse, millega rahuldus esialgse õiguskaitse taotluse ja peatas Tallinna Linnavalikogu 17.04.08.a. otsuse nr 72 kehtivuse kuni kohtuvaidluse lõppemiseni ning kohtulahendi jõustumiseni.

18.07.2008 .a. esitasid nii Tallinna Linnavalikogu kui Arco Investeeringute AS määruskaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, milles palutakse esialgse õiguskaitse määrus tühistada.

11.08.2008. a arutas Tallinna Ringkonnakohtus kohtumäärusele esitatud määruskaebust ja jättis Tallinna Linnavalikogu ja Arco Investeeringute AS määruskaebused rahuldamata.

Kontserni juhtkond leiab, et esialgse õiguskaitse rakendamine ei ole põhjendatud, kuna:

Kohus on sisustanud avalikku huvi ühekülgsest ja ei ole detailplaneeringu kehtivuse peatamisel arvestanud kolmanda isiku huvidega.

- Kaebaja käitumine ei ole kooskõlas hea usu põhimõttega.
- Detailplaneeringu liikluskorraldus on kooskõlas üldplaneeringu, lähialade planeeringute ja asjakohase standardiga EVS 843:2003 „Linnatänavad“, liikluslahendust on otsuses piisavalt motiveeritud.
- Parkimise arengukava ei ole õigustloov haldusakt vaid hea tava, mis ei ole automaatselt järgimiseks kohustuslik.
- Seisukohad keskkonnamõju hindamise osas on piisavad.

14.10.2008. a esitas Arco Investeeringute AS uuesti taotluse Tallinna Halduskohtule esialgse õiguskaitse määru tühistamiseks. Arco Investeeringute AS ja Tallinna Linnavalikogu tulid kaebajale vastu ja saavutasid kokkuleppe parkimiskohtade lisamises planeeringualale, samuti selgitati ja põhistati oma seisukohti nii dokumentaalselt kui faktiliselt kohtu poolt õiguskaitse kohaldamise määru toodud detailplaneeringu puuduste osas. Vaatamata eeltoodule jättis kohus esialgse õiguskaitse määru tühistamata.

Vaatamata esialgse õiguskaitse rakendamisele peab Kontserni juhtkond tõenäoliseks vaidluse jõudmist pikas perspektiivis detailplaneeringu rakendamist võimaldava tulemuseni, arvestades ka Arco Vara poolt valitud ajaliselt pikka perspektiivi kinnistu arendamisel.

Aruande koostamise ajal on Tallinna Halduskohtus kohtuotsuse koostamine pooleli.

Tütarettevõtte OÜ Arco Ehitus poolt esitatud hagid**OÜ Kaanon Kinnistud pankrotiavaldus**

Arco Ehitus OÜ esitas 26.06.2008. a Harju Maakohtusse pankrotiavalduse, millega palus algatada OÜ Kaanon Kinnistud pankrotimenetlus ja kuulutada välja tema pankrot. Kontserni juhtkonna arvates on õigustatud pankrotiavalduse esitamine OÜ Kaanon Kinnistud vastu. Nimelt sõlmisid Arco Ehitus OÜ ja OÜ Kaanon Kinnistud 01.04.2006. a Ehituse töövõtulepingu, mille kohaselt oli lepingu objektiks reoveepuhasti projekteerimine, ehitamine, seadistamine ja ülepumpamine. 31.07.2007. a esitas Arco Ehitus OÜ teostatud tööde akti kogu teostatud tööde ulatuses ja OÜ Kaanon Kinnistud allkirjastas nimetatud akti. Teostatud tööde kohta esitati OÜ-le Kaanon Kinnistud arved, mille mitteaktsepteerimisest pole OÜ Kaanon Kinnistud teatanud. 30.05.2008. a seisuga oli OÜ Kaanon Kinnistud koguvõlgnevus 1 887 tuhat krooni (põhivõlg 516 tuhat krooni ja viivised 1 371 tuhat krooni), eurodes vastavalt 121 tuhat eurot (põhivõlg 33 tuhat eurot ning viivised 88 tuhat eurot) ning Arco Ehitus OÜ esitas neile pankrotihoiatuse, millele OÜ Kaanon Kinnistud ei vastanud ega tasunud võlgnevust.

30.06.2008 seisuga on 100% Arco Ehitus OÜ nõudest Kaanon Kinnistud OÜ vastu hinnatud ebatõenäoliselt laekuvaks.

25. august 2008 tegi Harju Maakohus kohtumääruse, millega kohustas Arco Ehitus OÜ-d tasuma enne asja menetluse võtmist ajutise halduri tasu 15 000 krooni. Kuna vahepeal oli asutud taas läbirääkimistesse OÜ Kaanon Kinnistud esindajatega ja üheks läbirääkimiste jätkamise tingimuseks oli avalduse tagasivõtmine, siis 11. september 2008. a esitas Arco Ehitus OÜ kohtule avalduse pankrotimenetluse lõpetamiseks.

Aruande koostamise ajaks on kohtumenetlus lõppenud.

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
17.09.2009

32 Sihtfinantseerimine

tuhandetes kroonides

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
tuhandetes				
Kasvuhooned	843	0	54	0
Kastmispoom	142	0	9	0
Inventar	33	0	2	0
Kokku	1 018	0	65	0

2008. aastal saadi SA Keskkonnainvesteeringute Keskusest sihtfinantseerimiseks vahendeid summas 1 018 tuhat krooni (65 tuhat eurot). 2007. aastal sihtfinantseerimiseks Kontsern vahendeid ei saanud.

33 Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

tuhandetes kroonides

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

Kontserni üldine riskijuhtimise programm keskendub finantsturu prognoosimatusle ja üritab minimeerida võimalikke ebasoodsaid mõjusid Kontserni finantstegevusele. Kontsern võib kasutada 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 määratlemine 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 ja Bulgaariasse. Peamiseks põhjuseks on arendustegevuse suur kapitalimahukus ja mitme suure Eestis paikneva investeerimisprojekti kestvuse langemine ühele ajaperioodile.

Finantsinstrumendid liikide kaupa

	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	172 581	765 008	11 030	48 893
Laenud ja nõuded	172 581	765 008	11 030	48 893
Nõuded	301 023	337 313	19 239	21 558
Laenud ja nõuded	301 023	335 983	19 239	21 473
Tuletisinstrumendid		1 330	0	85
Finantsinvesteeringud	40 671	127 110	2 599	8124
Laenud ja nõuded	129	128	8	8
Varad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande	40 542	126 982	2 591	8116
Finantsvarad kokku	514 275	1 229 431	32 868	78 575
Laenukohustused	1 046 336	1 354 015	66 873	86 537
Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused	1 046 336	1 354 015	66 873	86 537
Võlad	137 081	228 198	8 761	14 585
Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused	137 081	228 198	8 761	14 585
Finantskohustused kokku	1 183 417	1 582 213	75 634	101 122

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

17.04.2009

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

	2008				
	Laenu- ja nõuded	Tule- tis- instrumendid	Varad ja kohustused õiglas- es väärtuses muutusega läbi kasumiaruande	Korrigeeritud seotusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused	Kokku
EEK tuhandetes					
Intressitulu (lisa 12)	48 511	826	3 927	0	53 264
Intressikulu (lisa 13)	0	-156	0	-48 028	-48 184
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt (lisad 12, 13)	0	0	2 429	0	2 429
Finantsvarade allahindluskulu (lisa 13)	-72 435	0	0	0	-72 435
Netotulem	-23 924	670	6 356	-48 028	-64 926

	2008				
	Laenu- ja nõuded	Tule- tis- instrumendid	Varad ja kohustused õiglas- es väärtuses muutusega läbi kasumiaruande	Korrigeeritud seotusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused	Kokku
EUR tuhandetes					
Intressitulu (lisa 12)	3 100	53	251	0	3 404
Intressikulu (lisa 13)	0	-10	0	-3 070	-3 080
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt (lisad 12, 13)	0	0	155	0	155
Finantsvarade allahindluskulu (lisa 13)	-4 629	0	0	0	-4 629
Netotulem	-1 529	43	406	-3 070	-4 150

	2007				
	Laenu- ja nõuded	Tule- tis- instrumendid	Varad ja kohustused õiglas- es 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 (lisad 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 ja kohustused õiglas- es 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 (lisad 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

-or identification purposes only

ERNST & YOUNG

Lehekülg 63

17.04.2009

Aegunud nõuded

Kontsernil on nõudeid ostjate vastu, mis on ületanud maksetähtaja, 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	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Kuni 3 kuud	54 892	38 340	3 509	2 451
3 kuni 6 kuud	18 620	1 150	1 191	73
6 kuni 12 kuud	11 695	5 855	747	374
Üle 12 kuu	5 120	2 821	327	180
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 18)	90 327	48 166	5 774	3 079

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsetest finantsseisundi muutustest, mis vähendavad Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektelt 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 investeeringute plaani muutustele.

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige Kontserni pidevalt jälgitavast kvartaalsest rahavoo prognoosist. 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.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Investeeritakse põhimõttel, et ettevõtete äritegevuse netorahavood koos investeerimistegevuse netorahavoogudega kokku peavad katma kogu Kontserni väljaminekud finantseerimisest. Seega pikaajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on kinnisvara(investeeringute)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. Alljärgnev tabel iseloomustab Arco Vara kontserni avatud positsiooni laenukohustuste refinantseerimisel:

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
17.04.2009

Finantsvarade ja –kohustuste realiseerumise tähtajalisus

	31.12.2008				
	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EEK tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid	172 574	0	0	0	172 574
Nõuded	100 900	193 452	6 671	0	301 023
Finantsinvesteeringud	40 416	0	255	0	40 671
Varad kokku	313 890	193 452	6 926	0	514 268
Laenukohustused					
Võlad	92 175	40 502	4 404	0	137 081
Kohustused kokku	111 133	374 961	580 530	116 793	1 183 417
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					
Võlad	139 093	84 498	4 607	0	228 198
Kohustused kokku	250 981	689 872	505 590	135 770	1 582 213
31.12.2008					
	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid	11 029	0	0	0	11 029
Nõuded	6 449	12 364	426	0	19 239
Finantsinvesteeringud	2 583	0	16	0	2 599
Varad kokku	20 061	12 364	442	0	32 867
Laenukohustused					
Võlad	5 891	2 589	281	0	8 761
Kohustused kokku	7 103	23 965	37 102	7 464	75 634
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	0	0	3 101	0	3 101
Varad kokku	48 652	19 235	5 665	0	73 552
Laenukohustused					
Võlad	8 890	5 400	294	0	14 584
Kohustused kokku	16 041	44 090	32 313	8 677	101 121

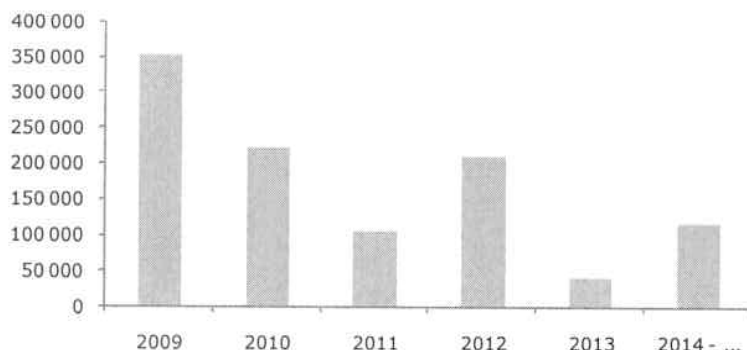
Vastavalt laenuportfelli koosseisus olevate kohustuste tagasimakse tähtaegadele, kujuneb seisuga 31.12.2008 laenukohustuste kaalutud kestvuseks 2,5 aastat, mis on mõnevõrra pikem seisuga 31.12.2007 kaalutud kestvusest 2,2 aastat. Laenukohustuste jaotumist aastate lõikes kirjeldab alljärgnev graafik.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG Lehekülg 65

12.04.2009

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. Alternatiivina kaalutakse refinantseerimisriski vähendamiseks ka võimalusi projekti müügiks.

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 2008. aasta jooksul ca 1,7% võrra langenud 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%-ne intressimäärade suurenemine / alanemine mõjutaks Kontserni poolt 2008. aastal genereeritud rahavooge summas 9 147 tuhat krooni (585 tuhat eurot) vastavalt suurenemise või vähenemise suunas (2007: 8 281 tuhat krooni (529 tuhat eurot)). Analüüsidest intressimäära muutuste mõju Kontserni tulumaksueelsele kasumile, leiti, et määra muutus 1% võrra (suurenemine või alanemine) avaldaks mõju 2008. aasta tulumaksueelsele kasumile summas 5 628 tuhat krooni (360 tuhat eurot) vastavalt kas suurenemise või alanemise suunas (2007: 5 050 tuhat krooni (328 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

	31.12.2008			
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat
EEK tuhandetes				
Intressikandvad varad	163 678	103 905	254	0
Intressikandvad kohustused	18 958	334 459	576 126	116 793
Netopositsioon	144 720	-230 554	-575 872	-116 793
				-778 499

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

17.04.2009

	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

	31.12.2008				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Intressikandvad varad	10 461	6 641	16	0	17 118
Intressikandvad kohustused	1 212	21 376	36 821	7 464	66 873
Netopositsioon	9 249	-14 735	-36 805	-7 464	-49 755

	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

Maandamaks Kontserni 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, %	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes						
EUR	793 877	875 421	50 738	55 950	76	65
EEK	239 597	472 055	15 313	30 170	23	35
Muud valuutad	12 862	6 539	822	418	1	0
Kokku	1 046 336	1 354 015	66 873	86 538	100	100

Kontserni intressikandvate varade jaotus valuutade lõikes

	EEK		EUR		osakaal, %	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes						
EEK	211 248	817 937	13 501	52 276	79	93
EUR	0	58 568	0	3 743	0	7
Muud valuutad	56 589	0	3 617	0	21	0
Kokku	267 837	876 505	17 118	56 019	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.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
17.04.2009

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 akumuliseerunud krediidiriski kontsentratsioone. Ettevõtete tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist, samuti toimub müügi- ning ehitustegevuse finantseerimine osaliselt ostjate või tellijate ettemaksetega. Kuna paljude kinnisvaratehingute puhul toimub tehingu vastaspoole finantseerimine läbi 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 Kontserni teadaolevaid märkimisväärseid bilansiväliseid finantsvarasid ja -kohustusi, mida ei oleks esitatud käesolevas aastaaruandes. Tulenevalt kasutatavatest arvestus- ja aruandluspõhimõtetest ei erine Kontserni ettevõtete finantsvarade ja -kohustuste bilansiline väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest.

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/tulud“.

31.12.2008 seisuga ei ole Kontsernil kehtivaid riskimaandustehinguid. 31.12.2007 seisuga oli riskimaandustehingute õiglane väärtus 1 330 tuhat krooni (85 tuhat eurot). Intressivahetuslepingu lõpptähtaeg oli 01.12.2008. Intressivahetuslepingu õiglast väärtust kajastatakse bilansis vastavalt kas muu lühiajalise nõudena või muu lühiajalise võlana.

Kapitali riski juhtimine

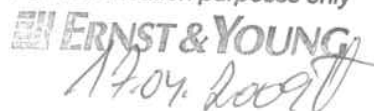
Kontsern lähtub kapitali riski juhtimisel eesmärgist tagada Kontserni jätkusuutlikkus ning vältida kahjusid, mis võiksid seada ohtu Kontserni omakapitali.

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

Kontsern jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu bilansimahust. Seisuga 31.12.2008 moodustab omakapital 36,0 % (2007: 54,1 %) bilansimahust.

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

For identification purposes only

 ERNST & YOUNG
17.04.2009

Lisad rahavoogude aruandele

34 Lisa rahavoogude aruandele

Äritegevuse negatiivse rahavoo oluline komponent on varude muutus, kus kajastuvad elupindade projektide investeeringud projektides Kolde, BM-1, Madrid ja Manastirski.

Investeermistegevuse rahavoo olulised negatiivsed komponendid olid: järelmaksuga ostetud tütarettvõtete maksetähtaja saabumine summas ca 44 000 tuhat krooni (2 812 tuhat eurot), Ukraina investeeringud ja laenud 111 052 tuhat krooni (7 097 tuhat eurot) ning likviidsete vahendite deponeerimine ja võlakirjainvesteeringud.

Finantseerimistegevuse rahavoo olulised komponendid olid: makstud intressid 82 271 tuhat krooni (5 258 tuhat eurot), makstud dividendid koos tulumaksuga 57 790 tuhat krooni (3 693 tuhat eurot), laenude netomuutus 256 604 tuhat krooni (16 400 tuhat eurot), millest enamus oli seotud laenude pikendamiste käigus tagasi makstud laenudega ja võlakirjade lunastamisega neljandas kvartalis.

Olulise löögi lühiajalisele likviidsusele on andnud AS Ühendatud Kapitali poolt \$10 907 tuhat (121 124 tuhande kroonise; 7 741 tuhande eurose) nõude mittetasumine. Aruande avalikustamise hetkeks on Arco Vara esitanud vastava hagi Tallinna Arbitraažikohtule. Arco nõue on juba sissenõutavaks muutunud.

35 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	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Sularaha ja nõudmiseni hoiused	49 313	70 738	3 152	4 521
Tähtajalised hoiused	123 261	694 270	7 878	44 372
Raha ja raha ekvivalendid kokku	172 574	765 008	11 030	48 893

Seisuga 31.12.2008 koosnevad tähtajalised hoiused kuni 3-kuulise tähtajaga hoiustest summas 123 261 tuhat krooni (7 878 tuhat eurot), 2007. aasta lõpu seisuga vastavalt 646 466 tuhat krooni (41 317 tuhat eurot) ning üleöödeposiitidest summas 30 498 tuhat krooni (1 949 tuhat eurot), 2007. aasta lõpu seisuga vastavalt 58 035 tuhat krooni (3 709 tuhat eurot).

Tähtajaliste hoiuste intressimäärad jäid 2008. aastal vahemikku 1,8% kuni 7,85% (2007: 2,64% kuni 7,9%) aastas.

Nõudmiseni hoiuste intressimäärad olid 0,25% kuni 0,5% aastas (2007: sama).

Muu informatsioon

36 Tehingud seotud osapooltega

tuhandetes kroonides

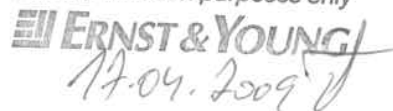
Kontsern loeb seotud osapoolteks:

- ühisettevõtteid;
- sidusettevõtteid;
- Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli või olulist mõju omavaid ettevõtteid ja muid isikuid, s.h ühisettevõtteid 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:

	EEK		EUR	
	12 kuud 2008 või 31.12.2008	12 kuud 2007 või 31.12.2007	12 kuud 2008 või 31.12.2008	12 kuud 2007 või 31.12.2007
tuhandetes				
Tehingud ühisettevõtetega¹				
Müügitulu	1 690	5 017	108	321
Ostetud teenused	-52	-46	-3	-3
Lühiajalised laenunõuded (lisa 18)	13 855	52 530	885	3 357
Pikaajalised laenunõuded (lisa 18)	5 750	37 688	367	2 409
Nõuded ostjate vastu (lisa 18)	1 030	963	66	62
Lühiajalised intressinõuded (lisa 18)	2 205	226	141	14
Pikaajalised intressinõuded (lisa 18)	0	850	0	54
Lühiajalised võlad (lisa 26)	0	6 386	0	408
Tehingud Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli omavate ettevõtetega				
Müügitulu	0	135	0	9
Ostetud teenused	-445	-555	-28	-35
Lühiajalised laenunõuded (lisa 18)	13 348	3 490	853	223
Lühiajalised laenukohustused (lisa 24)	16 377	51 852	1 047	3 314
Dividendivõlad (lisa 26)	0	8 743	0	559
Võlad tarnijatele (lisa 26)	368	24	24	2
Lühiajalised intressivõlad (lisa 26)	968	2 101	62	134
Pikaajalised laenukohustused (lisa 24)	0	38 898	0	2 486
Pikaajalised intressikohustused (lisa 26)	0	815	0	52
Tehingud Kontserni või Kontserni juhtkonna võtmeisikutega				
Müügitulu	11 747	5 093	751	326
Nõuded ostjate vastu (lisa 18)	262	1 377	17	88
Lühiajalised laenukohustused (lisa 24)	85	1 945	5	124
Intressivõlad (lisa 26)	0	373	0	24

For identification purposes only


 ERNST & YOUNG
 17.04.2009

Tehingud muude seotud osapooltega				
Müügitulu	1 869	14 395	119	920
Ostetud teenused	-33	10 582	-2	676
Lühiajalised laenuõuded (lisa 18)	0	12 391	0	792
Intressinõuded (lisa 18)	0	1 242	0	79
Muud lühiajalised nõuded (lisa 18)	0	2 825	0	181
Pikaajalised laenuõuded (lisa 18)	0	907	0	58
Lühiajalised laenukohustused (lisa 24)	11 424	298	730	19
Võlad tarnijatele	0	17	0	1
Muud lühiajalised kohustused (lisa 26)	0	28 406	0	1 815
Pikaajalised intressivõlad (lisa 26)	0	997	0	64
Pikaajalised laenukohustused (lisa 24)	31 151	7 491	1 991	479

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

Juhtkonnale arvestatud tasud

Kontsern arvestas Emaettevõtte juhatasele ja divisjonide juhtidele 2008. aastal tasusid koos kaasnevate maksudega kokku 24 710 tuhat krooni (1 579 tuhat eurot), 2007. aastal 24 313 tuhat krooni (1 554 tuhat eurot). 2008. aastal arvestati töösuhte lõpetamise kompensatsiooni kahele juhatase liikmele kokku 4 100 tuhat krooni (262 tuhat eurot). 2007. aastal vastavalt 4 267 tuhat krooni (273 tuhat eurot).

37 Bilansipäevajärgsed sündmused

Arco Vara AS ja Arco Ehitus OÜ nõuded OÜ Tempera Ehitus vastu

26.02.2009. a kuulutati Harju Maakohtu otsusega välja OÜ Tempera Ehitus pankrott.

04.03.2009. a esitas Arco Vara oma nõudeavalduse. Arco Vara nõude suurus on 2 343 tuhat krooni (150 tuhat eurot), mis tuleneb 07.08.2008. a sõlmitud Krediidilepingust.

09.03.2009. a esitas Arco Ehitus oma nõudeavalduse. Arco Ehituse nõude suurus on kokku 2 371 tuhat krooni (152 tuhat eurot), mis tuleneb laenulepingust ning objektijuhtimise- ja ehitusteenuse osutamise lepingust.

25.03.2009. a toimus esimene võlausaldajate koosolek. Üldkoosolek otsustas mitte kinnitada pankrotihalduriks Maire Arm'i. 03.04.2009. a esitasid võlausaldajad ühiselt kohtule nimekirja soovitatavatest pankrotihalduritest. Kohus kinnitas 09.04.2009. a uueks pankrotihalduriks Katrin Prükk

Pankrotihalduri aruandest nähtub, et võlgnikul on kohustusi kokku 13 588 tuhat krooni (868 tuhat eurot), kuid puudub igasugune materiaalne vara. Seega on juhatase arvates ebatõenäoline, et Arco Varale ja Arco Ehitusele tasutakse OÜ Tempera Ehitus (pankrotis) võlgnevused.

Käesoleval hetkel on pankrotimenetlus pooleli.

Arco Investeeringute AS hagi AS Ühendatud Kapital vastu

Arco Investeeringute AS, Sigma Real Estate Ltd ja AS Ühendatud Kapital vahel on sõlmitud 26.veebruari 2008. aastal kavatsuste protokoll. Protokollis eesmärgiks oli sätestada põhitingimused ja -printsipid Arco poolt 50% osaluse omandamiseks Kuprore äriühingus, mis omakorda omas ja haldas Ukrainas paiknevate kaubanduskeskuste arendust. Kavatsuste protokollis kohaselt on Arco Investeeringud teinud ettemakse ja andnud allutatud laene kokku \$10 000 tuhat (111 052 tuhat krooni; 7 098 tuhat eurot), mida on Arco Vara'l õigus tagasi nõuda ja mis on tagatud AS Ühendatud Kapital garantiiga. Arvestades asjaolu, et AS Ühendatud Kapital ja Sigma Real Estate Ltd ei olnud nõus Arco Investeeringute kompromissettepanekuga lisatagatiste seadmiseks ja võla ajatamiseks, otsustas asuda tegelema AS Ühendatud Kapital garantii realiseerimisega.

19.02.2009 esitas Arco Investeeringute AS Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraazikohtusse hagiavalduse \$10 907 tuhat krooni (121 124 tuhat krooni; 7 741 mln euro) sissenõudmiseks AS Ühendatud Kapital'ilt ning taotluse hagi tagamiseks. Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraazikohtu Nõukogu edastas Arco Vara taotluse hagi tagamiseks Harju Maakohtule ning kohus tegi määruse, millega rahuldab hagi tagamise taotluse täies ulatuses.

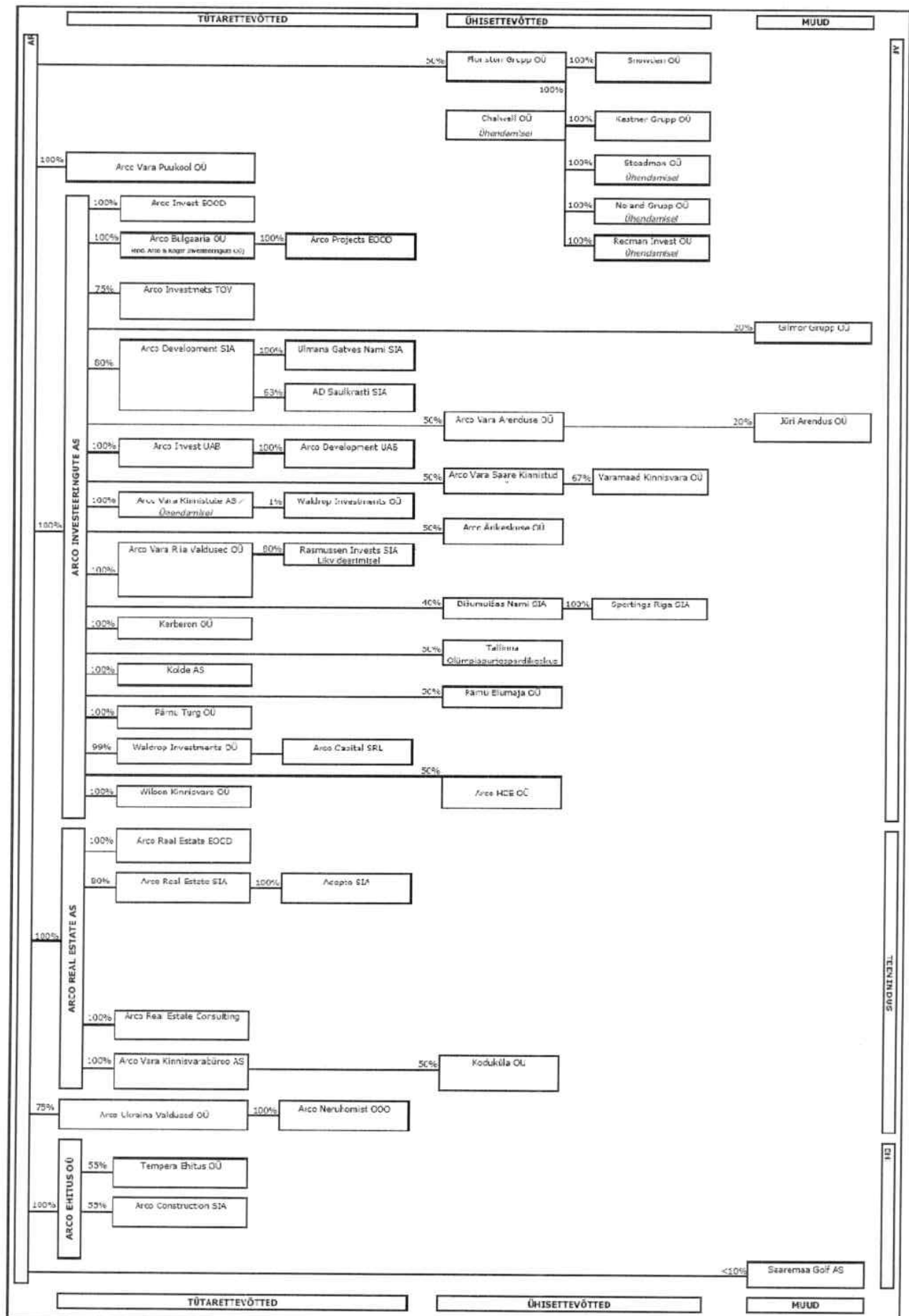
Arco hagi tagamiseks seadis Harju Maakohus AS Ühendatud Kapital tütarettevõtte aktsiate ja osade käsutamise keelumärked, arestis võlgniku rahalised vahendid Eesti krediidiastutustes ning seadis kohtulikud hüpoteegid ettevõtte kinnistutele.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

17.04.2009

38 Arco Vara kontserni struktuur



For identification purposes only

ERNST & YOUNG
17.09.2009

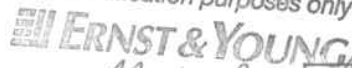
39 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded, nagu need on nõutud Eesti Raamatupidamise Seaduses

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.

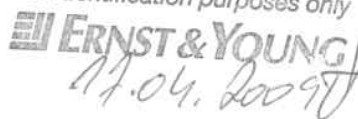
KASUMIARUANNE

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
tuhandetes				
Müügitulu teenuste müügist	18 742	10 250	1 198	655
Müüdud toodangu kulu	-3 936	-9 068	-252	-580
Brutokasum	14 806	1 182	946	75
Muud äritulud	0	8 404	0	537
Turustuskulud	-2 555	-4 717	-163	-301
Üldhalduskulud	-28 478	-38 431	-1 820	-2 456
Muud ärikulud	-16 773	-355	-1 072	-23
Ärikasum	-33 000	-33 917	-2 109	-2 168
Kasum / kahjum tütar- ja ühisettevõtete aktsiatelt ja osadelt	9 343	479 204	597	30 627
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	160 414	26 997	10 252	1 725
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	-17 323	-14 093	-1 107	-901
Kasum enne tulumaksu	119 434	458 191	7 633	29 283
Tulumaksukulu	-12 682	-9 230	-811	-590
Puhaskasum	106 752	448 961	6 822	28 693

For identification purposes only

 17.04.2009

BILANSS

	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	117 861	687 926	7 533	43 966
Finantsinvesteeringud	40 416	78 595	2 583	5 023
Nõuded	1 099 074	638 185	70 244	40 787
Ettemakstud kulud	130	690	8	44
Varud	0	0	0	0
Käibevara kokku	1 257 481	1 405 396	80 368	89 820
Finantsinvesteeringud	555 555	489 709	35 506	31 298
Kinnisvarainvesteeringud	7 075	16 540	453	1 058
Materiaalne põhivara	4 293	12 221	275	781
Immateriaalne põhivara	650	610	43	39
Põhivara kokku	567 573	519 080	36 277	33 176
VARAD KOKKU	1 825 054	1 924 476	116 645	122 996
Laenukohustused	99 346	124 558	6 349	7 961
Võlad	6 729	131 883	430	8 429
Lühiajalised kohustused kokku	106 075	256 441	6 779	16 390
Laenukohustused	84	14 739	5	942
Pikaajalised kohustused kokku	84	14 739	5	943
KOHUSTUSED KOKKU	106 159	271 180	6 784	17 333
Aktiivkapital	952 842	952 842	60 898	60 898
Ülekurs	712 514	712 514	45 538	45 538
Kohustuslik reservkapital	31 463	20 084	2 011	1 284
Jaotamata kasum	26 068	-32 144	1 666	-2 054
Oma osad või aktsiad (miinus)	-3 992	0	-255	0
Omakapital kokku	1 718 895	1 653 296	109 858	105 666
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	1 825 054	1 924 476	116 642	122 999

For identification purposes only

 17.04.2009

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
EEK tuhandetes					
Saldo 31.12.2006	304 530	123 083	5 486	-189 200	243 899
Fondiemissioon	373 312	-123 083	0	-250 229	0
Emiteeritud aktiikapital	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
Eraldised reservkapitali	0	0	11 379	-11 379	0
Dividendide jaotamine	0	0	0	-37 161	-37 161
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	106 752	106 752
Oma osad või aktsiad(miinus)	0	0	0	-3 992	-3 992
Saldo 31.12.2008	952 842	712 514	31 463	22 076	1 718 895

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
EUR tuhandetes					
Saldo 31.12.2006	19 463	7 866	351	-12 092	15 588
Fondiemissioon	23 859	-7 866	0	-15 993	0
Emiteeritud aktiikapital	17 576	45 538	0	0	63 114
Eraldised reservkapitali	0	0	933	-933	0
Jaotamata kasumi muutus ühinemisest tütarettevõttega	0	0	0	-105	-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
Eraldised reservkapitali	0	0	727	-727	0
Dividendide jaotamine	0	0	0	-2 375	-2 375
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	6 823	6 823
Oma osad või aktsiad(miinus)	0	0	0	-255	-255
Saldo 31.12.2008	60 898	45 538	2 011	1 412	109 859

KORRIGEERITUD OMAKAPITALI ARUANNE

	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	1 718 895	1 653 296	109 857	105 665
Tütar- ja ühisettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis	-199 613	-120 442	12 767	-7 698
Tütar- ja ühisettevõtete bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	- 811 123	601 460	122 624	38 440
Emaettevõtte korrigeeritud omakapital	708 159	2 134 314	245 248	136 407

For identification purposes only

 17.04.2009

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
tuhandetes				
Ärikasum	-33 000	-33 917	-2 109	-2 168
Ärikasumi korrigeerimised, s.h	7 745	-7 940	495	-507
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon	1 481	464	95	30
Põhivara allahindlus	6 264	0	400	
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	0	-8 404	0	-537
Ärikasum peale korrigeerimisi	-25 255	-41 857	-1 614	-2 675
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-9 796	144	-626	9
Äritegevusega seotud kohustuste ettemaksude muutus	-2 460	12 348	-157	789
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-37 511	-29 365	-2 397	-1 877
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-631	-486	-40	-31
Tütar- ja ühisettevõtete soetus	-41 964	-10 355	-2 682	-662
Tütar- ja ühisettevõtete müük	0	262 994	0	16 808
Muude finantsinvesteeringute soetus	-202 665	-78 595	-12 953	-5 023
Muude finantsinvesteeringute müük	243 871	0	15 586	0
Antud laenud	-207 964	-661 560	-13 291	-42 281
Antud laenude tagasimaksed	93 139	220 428	5 953	14 088
Kontsernikonto nõude muutus	-296 229	104 906	-18 932	6 705
Saadud intressid	44 296	28 062	2 831	1 793
Saadud dividendid	0	800	0	51
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-368 147	-133 806	-23 528	-8 552
Saadud laenud	60 709	155 029	3 880	9 908
Laenude tagasimaksed	-144 839	-215 915	-9 257	-13 799
Arvelduskrediidi muutus	-14	-15 895	-1	-1 016
Kontsernikonto kohustuse muutus	-18 515	-5 934	-1 183	-379
Makstud intressid	-8 310	-7 592	-531	-485
Aktsiate emitteerimine	0	987 514	0	63 114
Oma aktsiate tagasiost	-3 992	0	-255	0
Makstud dividendid	-42 274	-15 807	-2 703	-1 010
Makstud dividendide tulumaks	-15 300	-4 388	-979	-279
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	-172 535	877 012	-11 029	56 054
RAHAVOOD KOKKU	-578 193	713 841	-36 954	45 625
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	687 926	14 142	43 966	904
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-578 193	673 841	-36 954	45 625
Valuutakursi mõju	8 128,00	-57	519,00	-4
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	117 861	687 926	7 531	46 525

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Arco Vara AS aktsionäridele

Järeldusotsus raamatupidamise aastaaruandele

Oleme auditeerinud Arco Vara ASi ja tema tütaretevõtete (edaspidi „Kontsern”) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2008 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 arvnahtajate 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 2008 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 lisas 39. 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, 17. aprill 2009



Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS



Urmo Kallakas
Vannutatud audiitor

Kahjumi katmise ettepanek

Juhatus teeb Arco Vara AS üldkoosolekule ettepaneku katta kahjum järgmiselt (tuhandetes kroonides):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2008

-984 668

Ülekurs

-712 514

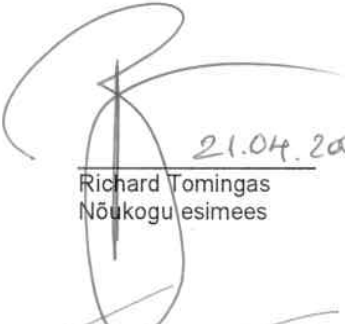
Järelejäänud kahjum summas 272 154 kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt.


Lembit Tampere
Juhatusesimees
Heigo Metsoja
Juhatuseliige
Veiko Taevere
Juhatuseliige

17. APRILL 2009. a

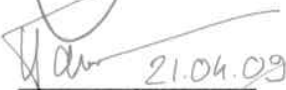
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame Arco Vara AS 2008. a konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.


21.04.2009
Richard Tomingas
Nõukogu esimees


21.04.09
Hiljar-Peeter Luutsalu
Nõukogu liige


21.04.09
Ragnar Meitern
Nõukogu liige


21.04.09
Kalev Tanner
Nõukogu liige


21.04.2009
Aare Tark
Nõukogu liige


21.04.09
Lembit Tampere
Juhatuse esimees


21.04.09
Veiko Taevere
Juhatuse liige


21.04.09
Heigo Metsoja
Juhatuse liige

_____ 2009. a