

# Arco Vara AS

2009. a. IV kvartali ja  
12 kuu vahearuanne



ARCO VARA

**2009. AASTA IV KVARATLI JA 12 KUU**  
**LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE**  
**(AUDITEERIMATA)**

Ärinimi: Arco Vara AS  
Registrikood: 10261718  
Asutatud: 1992. aastal  
Aadress: Jõe 2b, 10151 Tallinn, Eesti Vabariik  
Telefon: +372 6 144 630  
Fax: +372 6 144 631  
E-mail: info@arcovara.ee  
Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcorealestate.com  
Põhitegevusalad: Hoonete ehitus (EMTAK 41000)  
Rajatiste ehitus (EMTAK 42000)  
Eriehitustööd (EMTAK 43000)  
Kinnisvaraalane tegevus (EMTAK 6800)  
Majandusaasta: 1. jaanuar 2009 – 31. detsember 2009  
Aruandeperiood: 1. jaanuar 2009 – 31. detsember 2009  
Nõukogu: Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Ragnar Meitern  
Kalev Tanner, Aare Tark  
Juhatus: Lembit Tampere  
Audiitor: Ernst & Young Baltic AS

## SISUKORD

<b>2009. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>4</b>
<b>KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE</b> .....	<b>22</b>
<b>KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE</b> .....	<b>24</b>
<b>KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE</b> .....	<b>25</b>
<b>KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE</b> .....	<b>26</b>
<b>LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE</b> .....	<b>27</b>
<b>1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED</b> .....	<b>27</b>
2. SEGMENTIARUANDLUS ÄRISEGMENTIDE LÕIKES .....	28
3. MÜÜDUD TOODANGU KULU.....	30
4. MUUD ÄRITULUD JA KULUD.....	30
5. TURUSTUSKULUD .....	31
6. ÜLDHALDUSKULUD .....	32
7. FINANTSTULUD JA –KULUD .....	32
8. TAVA- JA LAHUSTATUD PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	33
9. NÕUDED .....	34
10. VARUD.....	35
11. TEHINGUD TÜTAR-, ÜHIS- JA SIDUSETTEVÕTTE OSADEGA .....	35
12. KINNISVARAINVESTEERINGUD .....	38
13. MATERIAALNE PÕHIVARA .....	38
14. IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	39
15. LAENUKOHUSTUSED .....	40
16. VÕLAD.....	41
17. AKTSIAKAPITAL.....	41
18. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA .....	42
19. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED .....	43
20. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED .....	45
21. KONTSERNI STRUKTUUR .....	46
<b>JUHTKONNA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE</b> .....	<b>47</b>

## 2009. aasta IV kvartali ja 12 kuu tegevusaruanne

### ÜLDINFO

Arco Vara AS ning tema Kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi Kontsern) tegevusvaldkond hõlmab mitmeid erinevaid kinnisvaraarendusega seotud teenuseid ning tegevusi, mille võib jagada kolmeks äriüksuseks: teenindusdivisjon, arendusdivisjon ja ehitusdivisjon.

2009. aasta IV kvartali lõpu seisuga kuulus Kontserni 24 tütarettevõtet (2008 IV kvartal: 34), 8 ühissettevõtet (2008 IV kvartal: 17) ning 4 sidusettevõtet (2008 IV kvartal: 1).

Kontserni iga divisjoni tulemust mõjutab sesoonsuse faktor. Teenindusdivisjoni tehingute mahud on tavaliselt sügisel ja kevadel kõrgemad kui suvel ja talvel, ehitusdivisjoni käive ja arendusdivisjoni investeeringute mahud on talviti väiksemad.

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

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

Ehitusdivisjoni põhitegevuseks on ehituse nii pea- kui ka alltöövõtu teenuse pakkumine ja keskkonnaehituse tööde teostus.

Kontserni koduturgudeks on Eesti, Läti, Bulgaaria.

### Missioon, eesmärk ja ühtsed väärtused

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

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

Arco Vara **põhiväärtused**:

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

### Arco Vara AS juhatuse ja nõukogu liikmed

#### Arco Vara AS juhatuse liige Lembit Tampere

Lembit Tampere on lõpetanud 1997. aastal Concordia Rahvusvahelise Ülikooli rahvusvahelise ärijuhtimise erialal ning täiendanud end College Wisconsinis USA-s.

Hr. Tampere töötas aastatel 1997-2004 Eesti Ühispangas, Corporate Finance divisjonis projektijuhtina. Alates 2003. aastast oli ta ECE Capital OÜ juhatuse liige ning SBM Pank AS-is korporatiivpanganduse direktor. Alates 2008 aastast on hr. Tampere Arco Vara juhatuse esimees.

### **Arco Vara AS nõukogu esimees Richard Tomingas**

Richard Tomingas on aastatel 1987-1990 õppinud Tallinna Polütehnilise Instituudi ehitusinseneri erialal ning lõpetanud 2005. aastal Estonian Business Schooli ärijuhtimise eriala.

Hr. Tomingas on üks Arco Vara suuraktsionäridest ning töötanud ettevõttes alates 1992. aastast. 1992-1993 oli ta Arco Vara AS Kuressaare büroo juhataja. 1992 aastast on Richard Tomingas Arco Vara AS nõukogu liige ning 2008. aastast alates Arco Vara AS nõukogu esimees.

### **Arco Vara AS nõukogu liige Hillar-Peeter Luitsalu**

Hillar-Peeter Luitsalu on õppinud Tallinna Pedagoogilise Instituudi kehakultuuri erialal ning lõpetanud 1995. aastal Tartu Ülikooli õigusteaduskonna.

Hr. Luitsalu on üks Arco Vara suuraktsionäridest. Aastatel 1996-2005 oli ta AS Arco Vara Kinnisvarabüroo nõukogu liige, aastatel 1999-2004 oli ta Arco Vara AS juhatuse liige ning 2004. aastast alates Arco Vara AS nõukogu liige.

### **Arco Vara AS nõukogu liige Aare Tark**

Aare Tark on lõpetanud 1983. aastal Tartu Ülikooli õigusteaduskonna.

Hr. Tark on alates aastast 1991 advokaadibüroo Tark&Co juhtiv partner. Aastatel 1994, 1995 ja 1998–2001 oli ta Eesti Advokatuuri esimees. Alates 2003. aastast on Aare Tark Eesti Advokatuuri juristide ametieetika ja -metoodikakomisjoni liige. Alates 2007 aastast on ta Arco Vara nõukogu liige.

### **Arco Vara AS nõukogu liige Kalev Tanner**

Kalev Tanner on lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli 1984. aastal, 1990. aastal University of Vermont ja 1994. aastal J.L.Kellog Graduate School of Management MBA erialal.

Hr. Tanner töötas aastatel 1994–1998 investeerimispankurina Goldman Sachsi New Yorgi ja Londoni filiaalides, aastatel 1998-2001 AS Cresco tegevdirektorina ja AS Tallinna Börsi nõukogu liikmena. 2003. aastast alates on ta riskikapitaliettevõtte BaltCap vanemkonsultant ning luksushotellide ja -restoranide valdkonnas tegutseva OÜ Sparkling Group ning riskikapitali ja nõuandeteenuseid pakkuva ettevõtte OÜ IG Partners asutaja ja juhatuse esimees. 2007 aastast on Hr. Tanner IIZI Kindlustusmaakler AS nõukogu esimees ning samast aastast alates ka Arco Vara AS nõukogu liige.

### **Arco Vara AS nõukogu liige Ragnar Meitern**

Ragnar Meitern on lõpetanud The State University of New Jersey 1996.

Hr. Meitern töötab alates 1996. aastast Citigroup'i Investeerimispankanduse meeskonnas. 1998-2000 töötas ta investeringute juhina New York'is baseeruvast investeerimisfondis Stanton Capital Corporation. Aastast 2006 töötab ta Dubais Citigroup-i investeerimispankangas. Alates 2008. aastast on ta Arco Vara AS nõukogu liige.

## KONTSERNI STRUKTUUR

Ettevõte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.12.2009	31.12.2008
%			
<b>Teeninduse segment</b>			
<b>Tütaretevõtted</b>			
Arco Real Estate EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate AS	Eesti	100	100
Arco Ukraina Valdused OÜ <sup>1</sup>	Eesti	müüdnud	75
Arco Vara Kinnisvarabüroo <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Adepto SIA <sup>1</sup>	Läti	80	80
Arco Real Estate SIA <sup>1</sup>	Läti	80	80
Arco Neruhomist TOV <sup>1</sup>	Ukraina	müüdnud	75

Ettevõte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.12.2009	31.12.2008
%			
<b>Arenduse segment</b>			
<b>Tütaretevõtted</b>			
Arco Invest EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	100	100
Arco Facility Management EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	80	-
Arco Project EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	100	100
Arco Bulgaaria OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
Arco Vara Kinnistute AS <sup>1</sup>	Eesti	ühendatud	100
Arco Vara Puukool OÜ <sup>1</sup>	Eesti	müüdnud	100
Arco Vara Riia Valdused OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Kerberon OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Kolde AS <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Pärnu Turg OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Waldrop Investments OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Wilson Kinnisvara OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
AD Saulkrasti SIA <sup>1</sup>	Läti	63	50,4
Arco Development SIA <sup>1</sup>	Läti	99,9	80
Ulmana Gatves Nami SIA <sup>1</sup>	Läti	99,9	80
Arco Invest UAB <sup>1</sup>	Leedu	100	100
Arco Development UAB <sup>1</sup>	Leedu	100	100
Arco Capital SRL <sup>1</sup>	Rumneeia	100	100
Arco Investments TOV	Ukraina	75	75
<b>Ühisettevõtted</b>			
Arco HCE OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Arco Vara Arenduse OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Arco Vara Saare Kinnistud OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Arco Ärikeskus OÜ <sup>1</sup>	Eesti	müüdnud	50
Chalwell OÜ <sup>1</sup>	Eesti	ühendatud	50
Koduküla OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Noland Grupp OÜ <sup>1</sup>	Eesti	ühendatud	50
Pärnu Elumaja OÜ	Eesti	50	50
Redman Invest OÜ <sup>1</sup>	Eesti	ühendatud	50



Steadman OÜ <sup>1</sup>	Eesti	ühendatud	50
Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS <sup>1</sup>	Eesti	müüdnud	50
Varamaad Kinnisvara OÜ <sup>1</sup>	Eesti	33,4	33,4
Bišumuižas Nami SIA <sup>1,2</sup>	Läti	49,83	40
Sporting Rīga SIA <sup>1,2</sup>	Läti	49,83	40
<b>Sidusettevõtte</b>			
Floriston Grupp OÜ <sup>1</sup>	Eesti	12,5	50
Kastner Grupp OÜ <sup>1</sup>	Eesti	12,5	50
Snowden OÜ <sup>1</sup>	Eesti	12,5	50
Gilmor Grupp OÜ (likvideerimisel)	Eesti	likvideeritud	20
Jüri Arendus OÜ	Eesti	20	20
<b>Ehituse segment</b>			
<b>Tütarettevõtted</b>			
Arco Ehitus OÜ	Eesti	100	100
Tempera Ehitus OÜ	Eesti	pankrotis	55
Arco Construction SIA <sup>1</sup>	Läti	müüdnud	55

<sup>1</sup> Osalus läbi tütarettevõtte.

## MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

16.01.2009 asutas Arco Vara AS-i tütarettevõtte Arco Investeeringute AS (Arco Vara AS osalus 100 %) Bulgaarias tütarettevõtte Arco Facility Management EOOD, mis hakkab pakkuma sealsele turule kompleksset haldusteenust.

Arco Vara AS-i 50% tütarettevõtte Floriston OÜ on ühendanud endaga viimasele 100% kuulunud Chalwell OÜ, Noland Grupp OÜ, Redman Invest OÜ ja Steadman OÜ.

26.02.2009. kuulutati Harju Maakohtu otsusega välja OÜ Tempera Ehitus pankrot. Tempera Ehitus OÜ-d ei konsolideerita.

15.04.2009 ühendas Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS endaga viimasele 100% kuulunud tütarettevõtte Arco Vara Kinnistute AS-i. Ühinemise tulemusel lõppes Arco Vara Kinnistute AS ning Arco Investeeringute AS sai tema õigusjärglaseks.

22.05.2009 suurendas Arco Vara AS-i tütarettevõtte Arco Investeeringute AS enda osalust ühisettevõttes Bišumuiža Nami SIA 40%-lt 49,38%-ni. Osalust suurendati mitterahalisel teel. Tehingujärgselt on Bišumuiža Nami SIA 50,0% omanik SIA Linstow Baltic, 49,38% osade omanik Arco Investeeringute AS ja 0,62% osade omanik SIA Mazais Baltezers. Sama tehingu tulemusena hakkas kehtima SIA Mazais Baltezers'il tähtajatu optioon soetada Arco Investeeringute AS-ilt 9,38%-ne osalus nominaalhinnaga.

21.07.2009 suurendas Arco Vara AS-i tütarettevõtte Arco Investeeringute AS enda osalust Läti tütarettevõttes Arco Development SIA 80%-lt 99,99%-ni. Osalust suurendati mitterahalisel teel.

18.08.2009 jõustus Arco Vara Puukool OÜ (Arco Vara tütarettevõtte 100%) jagunemine eraldumise teel. Tehinguga eraldati Arco Vara põhitegevus kõrvaltegevusest, st kinnisvaraarendus metsataimede tootmisest. Eraldus ja registrisse kanti uus äriühing Arco Vara Ärikinnistute OÜ, mille 100% osanikuks on Arco Vara AS. Arco Vara Ärikinnistute OÜ-le kuulub Tartu linnas pool Turu tn 34a kinnistust.

18.09.2009 Arco Vara AS võõrandas 100-protsendilise osaluse Arco Vara Puukool OÜ-s (100% Arco Vara AS tütarettevõtte), mille osakapital oli 0,04 mln krooni (0,003 mln eurot) vt lisaks Lisa 11.

21.10.2009 võõrandas Arco Vara AS 100% enda osalused Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-s ja Arco Ärikeskuse OÜ-s, mis moodustasid 50% äriühingute osa- või aktsiakapitalist ja 75% enda osalusest Floriston Grupp OÜ-s, mis moodustas 37,5% äriühingu osakapitalist. Arco Varal säilib Floriston Grupp OÜ-s 12,5% osalus.

Osalus võõrandati Marcel Vichmanni ja Olav Miiliga seotud äriühingutele.

08.12.2009 võõrandas Arco Vara AS enda 75% osaluse Arco Ukraina Valduste OÜ-s, mille osakapital oli 0,15 mln krooni (0,009 mln eurot) vt lisaks Lisa 11.

29.12.2009 võõrandas Arco Vara AS'i tütarettevõtte Arco Ehitus OÜ enda 55% osaluse Arco Construction SIA-s, mille osakapital oli 0,08 mln krooni (0,005 mln eurot) vt lisaks Lisa 11.



**12 KUU PÕHILISED NÄITAJAD**

- 12 kuu äritulud kokku moodustasid 541,6 mln krooni (34,6 mln eurot), mis on 21,5% vähem kui eelmisel aastal
- Ärikahjum oli 271,6 mln krooni (17,4 mln eurot), mis on 74,1% väiksem kui eelmisel aastal
- Puhaskahjum oli 324,4 mln krooni (20,7 mln eurot), mis on 72,0% väiksem kui eelmisel aastal
- Omakapital moodustab 27,8% (2008 12 kuud: 36,1%) bilansimahust. Omakapitali tootlikkus oli negatiivne (2008 12 kuud: negatiivne). Investeeritud kapitali tootlikkus oli negatiivne (2008 12 kuud: negatiivne)
- Ehitusdivisjonis sõlmiti uusi lepinguid 171,0 mln krooni (10,9 mln euro) ulatuses, 2008. aasta 12 kuuga 299,0 mln krooni (19,1 mln eurot)
- Ehituslepingute järelejäänud maht on 12 kuu seisuga 80 mln krooni (5,1 mln eurot), 2008. aasta 12 kuu seisuga oli 185,0 mln krooni (11,8 mln eurot)
- 2009. aasta 12 kuuga müüdi Arco Vara projektides kokku 82 korterit ja krunti (2008. aasta 12 kuuga 98 korterit ja krunti).

	12 kuud 2009	12 kuud 2008	EEK IV kvartal 2009	IV kvartal 2008	12 kuud 2009	12 kuud 2008	EUR IV kvartal 2009	IV kvartal 2008
miljonites								
<b>Müügitulu ja muu äritulu</b>	541,6	690,4	156,6	150,4	34,6	44,1	10,0	9,6
<b>Ärikasum</b>	-271,6	-1 049,7	-43,4	-943,0	-17,4	-67,1	-2,8	-60,3
<i>s.h kinnisvarainvesteeringute ja varude ümberhindlused</i>	-232,1	-993,9	-25,7	-931,6	-14,8	-63,5	-1,6	-59,5
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	-325,3	-1 151,3	-96,6	-1 059,6	-20,8	-73,6	-6,2	-67,7
<i>s.h kasum või kahjum finantsvarade võõrandamisest</i>	-3,6	-41,3	1,2	-4,7	-0,2	-2,6	0,1	-0,3
<b>Puhaskasum</b>	-324,4	-1 160,1	-94,9	-1 057,6	-20,7	-74,1	-6,1	-67,6
<b>EPS 1 (kroonides ja eurodes)</b>	-3,42	-12,18	-1,00	-11,0	-0,22	-0,78	-0,06	-0,71
<b>Varad kokku, perioodi lõpu seisuga</b>	1 379,2	1 970,6			88,1	125,9		
<b>Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga</b>	1 188,7	1 760,7			76,0	112,5		
<b>Neto laenud, perioodi lõpu seisuga</b>	734,4	842,0			46,9	53,8		
<b>Omakapital, perioodi lõpu seisuga</b>	384,1	709,7			24,5	45,4		
<b>Laenude keskmine pikkus (aastates)</b>	0,9	2,5			0,9	2,5		
<b>Laenude keskmine intress (aastas)</b>	5,3%	7,0%			5,3%	7,0%		
<b>ROIC (jooksev 4 kvartalit)</b>	neg	Neg			neg	neg		
<b>ROE (jooksev 4 kvartalit)</b>	neg	Neg			neg	neg		
<b>Töötajate arv perioodi lõpul</b>	163	396			163	396		

## **Juhatuse esimehe kommentaarid**

2009. aasta 12 kuuga müüdi Arco Vara projektides kokku 82 korterit ja krunti, millest 41 müüdi IV kvartalis. Lätis müüdi aasta jooksul 12 Bišumuiža korterit ja 11 elamukrunti projektis Mazais Baltezers'i järve lähedal. Eestis müüdi 44 Kodukolde korterit ja 16 Merivälja krunti. Boulevard Residence Madrid'i projektis Sofias sõlmiti 30-aastane üürileping Austria supermarketi ketiga Billa, millega supermarket võtab üürile ca 900 m<sup>2</sup> hoone esimese korruse kaubanduspinnast. Pikaajaline rendileping sõlmiti ka finantsvahendusettevõttega, kes võtab üürile 4 700 m<sup>2</sup> kontoripinda.

Arco Vara arendusdivisjoni strateegia on lõpetada soodsamaks muutunud ehitushindadega pooleliolevad korterid Bišumuiža-1 projektis Riias, korterid ning äripinnad Boulevard Residence Madrid ja Manastirski projektides Sofias. Sügisel viidi lõpuni ehitustegevus Tallinnas Kodukolde ja Merivälja projektides. Valminud elamispinnad aitavad vabastada investeeritud omakapitali ja vähendada Kontserni kohustusi. Konkurentsipüsimiseks ja müügitempo kiirendamiseks olime sunnitud aasta esimesel poolel korterite ja kruntide hindasid langetama kõikides projektides.

Teenindusdivisjoni restruktureerimisega oleme oluliselt vähendanud divisjoni üldhalduskulusid, mistõttu kvartali jooksvast tegevusest lähtuv ärikahjum on vähenenud 1,0 mln kroonini (0,063 mln euron). Töötajate arvu vähenemine on peatunud, moodustades 47% 2008. aasta sama perioodi näitajast. Divisjon on realiseerinud 12 kuuga enamuse kinnisvaraobjekte, mis olid soetatud lühiajaliseks investeeringuks. See on aidanud divisjonil iseseisvalt toime tulla. Muudetud on mõnede väiksemate, väljaspool pealinna asuvate kontorite töökorraldust, kus loobusime klassikalisest kontoripõhisest töömudelist kodukontorite süsteemi kasuks, säilitades samas kogu teenuste valiku ja võrgustiku. Teistes kontorites jätkatakse töötajatega koostöös kuluefektiivsemate töökorraldusvormide rakendamist. Teenindusdivisjoni eesmärk on jätkata osaliselt juba juurutatud ning praeguses turusituatsioonis end õigustanud töökorralduse rakendamist ka välisriikides. See võimaldab piiratud vahenditega suurendada teenuste pakkumist antud riikides, keskendudes edaspidi eelkõige Eestile, Lätile ning Bulgaariale.

Ehitusdivisjonis sõlmiti 12 kuuga uusi lepinguid 171 mln krooni (10,9 mln euro) ulatuses, millest 34,0 mln krooni (2,2 mln eurot) IV kvartalis. Bilansipäevajärgselt on Arco Ehitus OÜ kuulutatud parimaks pakkujaks kas üksinda või konsortsiumis hangetel kogumahuga 129,9 mln krooni (8,3 mln eurot),.

Kokkuvõtvalt: 12 kuu koondtulemust mõjutasid enim varade ümberhindlused. Brutokasum ilma varade ümberhindlusteta oli 49,7 mln krooni (3,2 mln eurot), millest neljandas kvartalis 14,3 mln krooni (0,9 mln eurot). Puhaskasum ilma varade, kinnisvarainvesteeringute, finantsvarade, firmaväärtuste ümberhindlusteta ja osaluste ning varade väärandamise kahjumita oli -58,7 mln krooni (-3,7 mln eurot), millest IV kvartali puhaskasum -23,2 mln krooni (-1,4 mln eurot).

Aasta lõikes toimunud püsikulude kokkuhoid on ületanud juhtkonna esialgseid plaane kaks korda. Kontsern peab ehitushinna ja korterite müügi perspektiivi hetkel piisavalt heaks, et alustada Kodukolde viimase etapi (96 korterit) ja Tivoli projekti I etapi (ca 150 korterit) arendustega. Ettevõtte peab hetkel läbirääkimisi potentsiaalsete partneritega ja pankadega soodsa finantseerimisstruktuuri leidmiseks mõlemas projektis.

Likviidsuse parandamiseks on Kontsern jooksvalt müünud väiksemaid kinnisvarainvesteeringuid ja osalused kolmes ühissettevõttes, mille käibevahendid ei olnud täielikult Kontserni kontrolli all. Osaluste müügiga parandas ettevõtte oma likviidsuspositsiooni 55 mln krooniga (3,5 mln euroga). Seoses Arco Vara AS juhtimisstruktuuri vastavusse viimisega vähenenud tegevusmahuga ning kulude kokkuhoiduga, vähendati III kvartalis ka Arco Vara juhatuse liikmete arvu ning kutsuti tagasi kaks juhatuse liiget. Arco Vara juhatuse liikmena jätkab Lembit Tampere.

## TULUD JA KASUM

	EEK				EUR			
	12 kuud 2009	12 kuud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008	12 kuud 2009	12 kuud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008
miljonites								
<b>Müügitulu ja muu äritulu</b>								
Teenindus	38,0	104,7	9,4	14,2	2,4	6,7	0,6	0,9
Arendus	266,6	246,4	48,2	50,7	17,0	15,7	3,1	3,2
Ehitus	277,2	416,8	102,3	93,5	17,7	26,6	6,5	6,0
Elimineerimised	-40,3	-77,5	-3,2	-8,0	-2,6	-5,0	-0,2	-0,5
<b>Müügitulu ja muu äritulu kokku</b>	<b>541,5</b>	<b>690,4</b>	<b>156,7</b>	<b>150,4</b>	<b>34,6</b>	<b>44,1</b>	<b>10,0</b>	<b>9,6</b>
<b>Ärikasum</b>								
Teenindus	-16,6	-47,9	-7,1	-17,2	-1,1	-3,1	-0,5	-1,1
Arendus	-260,1	-985,1	-87,3	-917,2	-16,6	-63,0	-5,6	-58,6
Ehitus	-10,1	6,3	-7,3	-1,4	-0,6	0,4	-0,5	-0,1
Elimineerimised	33,7	-2,6	60,0	-2,4	2,2	-0,2	3,8	-0,2
Jagamatud ärikulud	-18,5	-20,4	-1,7	-4,8	-1,3	-1,1	0,0	-0,3
<b>Ärikasum kokku</b>	<b>-271,6</b>	<b>-1 049,7</b>	<b>-43,4</b>	<b>-943,0</b>	<b>-17,4</b>	<b>-67,0</b>	<b>-2,8</b>	<b>-60,3</b>
Intressitulud ja intressikulud	-33,5	5,1	-9,5	-17,5	-2,1	0,3	-0,6	-1,1
Muud finantstulud ja -kulud	-20,2	-106,7	-43,7	-99,1	-1,3	-6,8	-2,8	-6,3
Tulumaksukulu	0,9	-8,8	1,7	2,0	0,1	-0,6	0,1	0,1
<b>Puhaskasum</b>	<b>-324,4</b>	<b>-1 160,1</b>	<b>-94,9</b>	<b>-1 057,6</b>	<b>-20,7</b>	<b>-74,1</b>	<b>-6,1</b>	<b>-67,6</b>

12 kuu koondtulemust mõjutavad enim varade allahindlused. IV kvartalis kajastati varade allahindlusena osaluste võõrandamise kahjum kolmes olulises ühissettevõttes. Konkreetse tehingu tulemusena hinnati 9 kuu lõpu seisuga alla kinnisvarainvesteeringuid 134,4 mln krooni (8,6 mln eurot) ja finantsvarasid 4,5 mln krooni (0,3 mln eurot). Varade neto ümberhindlused ja müügikahjumid 12 kuu jooksul kokku olid -265,7 mln krooni (-17,0 mln eurot).

Põhilised kulude kärped on tehtud ja töö kulude alandamise suunas on muutunud iga äriüksuse rutiiniks: eesmärgiks on hoida püsikulusid lisaks kokku 15,0 mln krooni (1,0 mln euro) ulatuses aasta arvestuses. Põhitähelepanu on suunatud käibe suurendamisele, Madrid'i projekti lõpetamisele ja likviidsuse parandamisele läbi projektide ja laoseisu müügi. Neljandas kvartalis diskonteeriti täiendavalt nõuet AS Ühendatud Kapitali vastu, mille uus bilansiline maksumus on 32,6 mln krooni (2,1 mln eurot). Ehitusdivisjoni

IV kvartali ärikasum ilma varade ja firmaväärtuste allahindlusteta oli 1,6 mln krooni (0,1 mln eurot).  
Teenindusdivisjoni IV kvartali ärikasum ilma varade allahindlusteta oli -1,0 mln krooni (-0,1 mln eurot).

Aasta suurim üleshindlus toimus Lätis, kus varudes kajastatud hoonestusõigus reklassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuks, sest lähiajal ei ole plaanis arendustegevusega alustada ning arendusprojektile otsitakse ostjat. Tegemist on elamukruntide projektiga 86 hektarilisel maatükil asukohaga Mazais Baltezers'i järve lähedal Riia külje all. Vastavalt detailplaneeringule on lubatud rajada kokku 189 krunti elamutele kogumahuga 172 380 m<sup>2</sup> suletud brutopinda.

## RAHAVOOD

	EEK				EUR			
	12 kuud 2009	12 kuud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008	12 kuud 2009	12 kuud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008
miljonites								
Äritegevuse rahavood	-23,6	-127,6	26,2	-26,2	-1,5	-8,2	1,7	-1,7
Investeeringustegevuse rahavood	95,5	-62,6	50,0	66,1	6,1	-4,0	3,2	4,2
Finantseerimistegevuse rahavood	-173,4	-402,2	-68,0	-78,8	-11,1	-25,7	-4,3	-5,0
<b>Perioodi rahavood</b>	<b>-101,5</b>	<b>-592,4</b>	<b>8,2</b>	<b>-38,9</b>	<b>-6,5</b>	<b>-37,9</b>	<b>0,5</b>	<b>-2,5</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	172,6	765,0	62,6	211,5	11,0	48,9	4,0	13,5
Valuutakursi mõju	0,3	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>71,4</b>	<b>172,6</b>	<b>71,4</b>	<b>172,6</b>	<b>4,5</b>	<b>11,0</b>	<b>4,5</b>	<b>11,0</b>

Jaanuaris 2009 maksti erakorraliselt tagasi 40 mln krooni Tivoli ja Laeva projektidega seotud laenude põhiosa SEB pangale, vabastades seeläbi Kontserni 150 mln kroonisest (9,6 mln eurot) likviidsete vahendite hoidmise kohustusest SEB pangas. Erakorraliselt on tagastatud ka väiksemaid laene ja laenude põhiosasid. Likviidsuse parandamiseks oleme müünud kolmes ühissettevõttes osalusi, mille tulemusena teenis Kontsern aasta lõpuks 55 mln krooni (3,5 mln eurot).

Pikendasime ja struktureerisime ümber pooled kommertspaberid 26 mln krooni (1,6 mln euro) väärtuses, millest on tasutud tagatisvarade müügi tulemusena ca 8 mln krooni (0,5 mln eurot).

Suurimad lühiajalised kohustused järgmise 12 kuu jooksul:

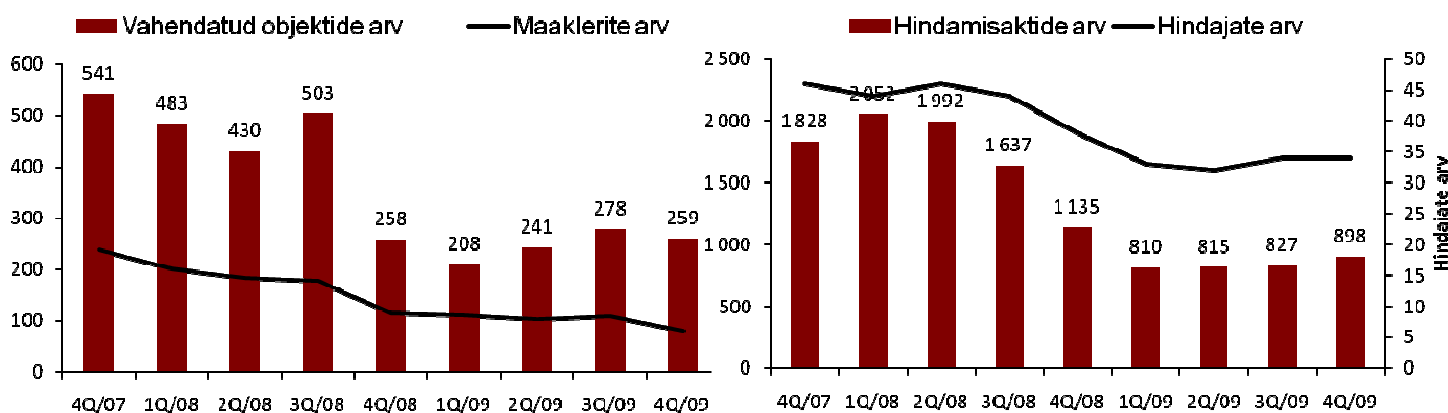
- Ahtri projektiga seotud laen 94,3 mln krooni (6,0 mln eurot),
- projektide „Tivoli” ja „Laeva2” laenud kogusummas 105,5 mln krooni (6,7 mln eurot),
- „Kodukolde“ projekti laen summas 46,0 mln krooni (2,9 mln eurot),
- Bišumuiža-1 (BM-1) arendusprojekti laen Riias summas 48,2 mln krooni (3,1 mln eurot),
- Arvestuslik põhiosatagastus broneeritud pindade müügist projektis „Boulevard Residence Madrid” Sofias, sest maja valmib hiljemalt I poolaasta jooksul 2010, summas 120,7 mln krooni (7,7 mln eurot),
- Kommertspaberid summas 18 mln krooni (1,2 mln eurot).

Jooksvalt on makstud laene tagasi projektides „Kodukolde” ja Merivälja-2 Tallinnas, „Bišumuiža-1” Riias ning rahavoogu tootvates projektides. Enamus Kontserni kohustusi on eurodes.

## TEENINDUSDIVISJON

Kulude ja ärimudeli optimeerimine on andnud häid tulemusi, kuid ei ole olnud veel piisav jooksvalt puhaskasumi teenimiseks. Rahavooliselt on 12 kuuga divisjoni kulud ja tulud tasakaalus ning emaettevõtte dotatsiooni ei vajatud. Seades esikohale ettevõtte likviidsuse, müüs divisjon 12 kuuga varasematel perioodidel lühiajaliseks investeringuks ostetud objekte, turuolukorrast sõltuvalt on tulnud müüa ka alla omahinna. Divisjoni IV kvartali ärikasum oli kokku -7,1 mln krooni (-0,5 mln eurot), millest aastalõpu kinnisvarainvesteeringute allahindlused moodustasid 6,1 mln krooni (0,4 mln eurot). Kvartali ärikasum põhitegevusest oli seega -1,0 mln krooni (-0,1 mln eurot), mis on ajalooliselt üks parimaid tulemusi. Divisjonis jätkub kulustruktuuri optimeerimine ning ärimudeli ja –protsesside ettevalmistamine turuolukorra edasiseks paranemiseks.

Kontserni vahendustehingute langus on stabiliseerunud ja näitab kasvutendentsi, kuigi 12 kuu võrdluses on see langenud 41%. Hindamisaktide arv on viimased kolm kvartalit näidanud väikest tõusu, kuigi on aasta võrdluses langenud 51% võrra. 2009. aasta detsembri seisuga töötas divisjonis kokku 66 inimest (2008. aastal 139 inimest).

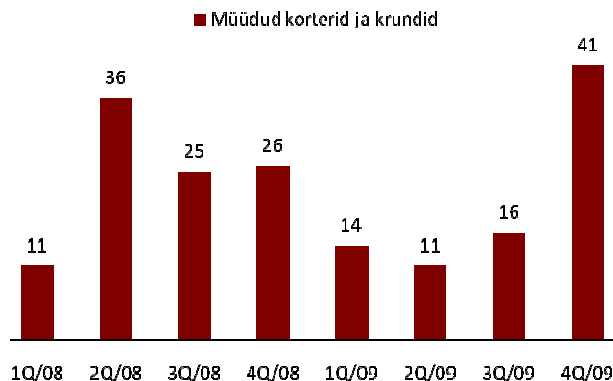


	12 kuud 2009	12 kuud 2008	muutus, %	IV kv 2009	IV kv 2008	muutus, %
Vahendatud objektide arv	986	1 674	-41%	259	503	-49%
Müügis olevad projektid, tk	151	282	-47%	171	272	-37%
Hindamisaktide arv	3 350	6 816	-51%	898	1 637	-45%
Hindajate arv*	34	38	-11%			
Maaklerite arv*	79	114	-31%			
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	66	139	-53%			

\* Sisaldab käsunduslepinguid

## ARENDUSDIVISJON

12 kuuga müüdi Arco Vara projektides 82 korterit või krunti, millest 41 ühikut IV kvartalis. Aruande avaldamise hetkeks on juba müüdnud aasta esimese kahe kuuga 18 ühikut ja sõlmimisel on veel 4 tehingut. Boulevard Residence Madrid'i projektis Sofias sõlmiti pikaajaline ja ca 900 m<sup>2</sup> hõlmav



üürileping Austria supermarketi ketiga Billa ja 4 700 m<sup>2</sup> kontoripinnale pikaajaline rendileping finantsvahendustevõttega. Lisaks lõpetati kohtumenetlus Tivoli projekti detailplaneeringu kehtestamise osas ning tühistati Tallinna Halduskohtu otsus. Otsuse tulemusel jääb kinnistul kehtima algne detailplaneering muutmata kujul.

Arendusdivisjoni suurimaks riskiks on hoonestamata kruntide laenude refinantseerimine Eestis. Kuigi Kontserni rahavoog on pingeline, peame õigeks ehitada, soodsamaks muutunud ehitushindade tõttu, poolleiolevad korterid ja krundid lõpuni, et reageerida turunõudlusele müügivalmis laovaruga ning parandada ka laenude tagatisvara. 2010 aasta olulisemaks eesmärgiks on lõpetada Madridi projekt Sofias, kus ka vastavad arenduslaenud said bilansipäevajärgselt pikendatud. Jooksvalt tehakse ettevalmistusi Tallinnas Kodukolde ja Tivoli projektides ja peetakse pankadega läbirääkimisi ehituse finantseerimiseks. Kiirenev müügitempo viib laoseisu miinimumi lähiajal ja käibe tekitamiseks on vaja alustada uute korterite ehitamisega.

Likviidsusriski maandamiseks on juba töösolevates Baltikumi ja Sofia projektides müügi edendamiseks hindasid langetatud ning oleme müünud osalusi kolmes olulises ühissetevõttes. Osadel töötajatel on optimeeritud nii töötasusid kui ka tööaega. 2009. aasta detsembri seisuga töötas divisjonis kokku 23 inimest (2008. aastal 44 inimest).

Projektide kohta leiab lisainfot: [www.arcorealestate.com/arendus](http://www.arcorealestate.com/arendus)

## EHITUSDIVISJON

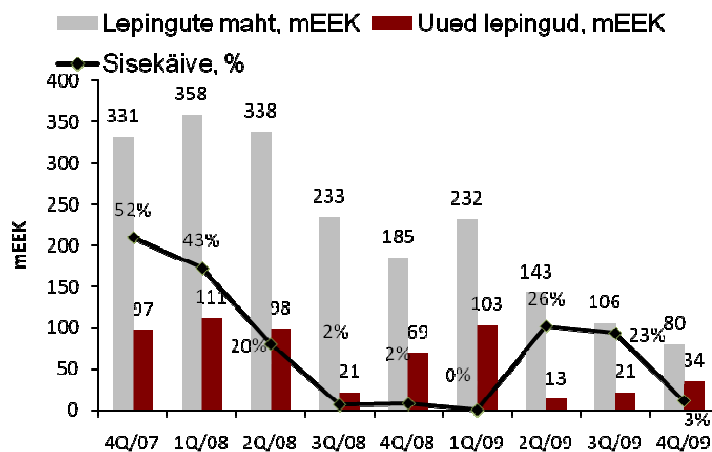
Ehitusdivisjon on võitnud hankeid põhiliselt keskkonna- ja infrastruktuuri ehituses. Hangete keskmine maht on langenud ja tellijaks on riigiasutused või omavalitsused.

12 kuuga olid suuremateks uuteks ehituslepinguteks Emajõe-Võhandu joogivee projekt ja Kohtla-Järve-Kiviõli kanalisatsiooni projekt.

Bilansipäevajärgselt on Arco Ehitus OÜ

kuulutatud parimaks pakkujaks kas üksinda või konsortsiumis või võitnud allhankeid hangetel kogumahuga 129,9 mln krooni (8,3 mln eurot) (Kose pumplad, Järvamaa Kutsehariduskeskus, Tartu Lennukolledž, Jõgeva linna ja valla torustikud ja Türi torustikud).

12 kuuga sõlmiti uusi ehituslepinguid 171 mln krooni (10,9 mln euro) väärtuses, millest 34 mln krooni (2,2 mln eurot) IV kvartalis. Ehituslepingute järelejäänud maht on 12 kuu seisuga 80,0 mln krooni (5,1 mln eurot). 2009. aasta detsembrikuu seisuga töötas divisjonis kokku 59 inimest (2008. aastal 191 inimest). 29.12.2009 müüdi osalus Arco Construction SIA-s, mille tulemusena vähenes ehitusdivisjoni töötajate arv ca 80 inimese võrra.



## 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 <sup>2</sup>	Kehtib vana planeering ja ehitusluba. Detailplaneering ehitusõiguse suurendamiseks on kehtestamise lõppjärgus. Taotletavas planeeringus maapealne ehitusõigus 51 100 m <sup>2</sup> .	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Laeva 2	Eesti, Tallinn	100%	7.776 m <sup>2</sup>	DP kehtestatud. Ehitusluba hoone osale olemas. Rentnike otsimine.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Paldiski mnt 80	Eesti, Tallinn	100%	24.000 m <sup>2</sup>	Detailplaneering kehtestatud.	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Renditav pind	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Rahavoog	Enerpoint	Eesti, Kuressaare	100%	3.326 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Kaarli 2	Eesti, Tallinn	33%	Krunt 4.791 m <sup>2</sup>	Kohvik üldpinnaga 242 m <sup>2</sup> ning parkla toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Kerberon	Eesti, Tallinn	100%	15.750 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, hoonestusõigus, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Pärnu turg	Eesti, Pärnu	100%	2.529 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Raekoja 10	Eesti, Kuressaare	50%	1.493 m <sup>2</sup>	Toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Rüütli tn. 16 / 18	Eesti, Tallinn	50%	980 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	100%	Müümata/broneerimata ehitusõigus 17.825 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus kehtestatud, korterite müük käib. 2010.a alustatakse teise etapi korterite lõpuni ehitamisega.	Varud
Korterid	Bišumuiža 2	Läti, Riia	49,4%	87.770 m <sup>2</sup>	Projekteerimine on edasi lükatud.	Varud
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6.500 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas. Projekt on müügis.	Varud
Korterid	Kolde	Eesti, Tallinn	100%	Müümata ehitusõigus 12.504 m <sup>2</sup>	Hoonestusõigus, ehitusõigus olemas. Korteri müük käib. Käimas on kahe viimase etapi projekteerimine.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata ehitusõigus 12.150 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, ehitus ja müük käib.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata ehitusõigus 23.593 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, ehitus ja müük käib.	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	100%	58.470 m <sup>2</sup>	Detailplaneering kehtestatud.	Varud
Krundid	Baltezers-2	Läti, Riia	100%	Ühepereelamu krundid	Kõik krundid on müüdnud. Ühe krundi müük kajastub jaanuari 2010 käibes.	Kinnisvara-investeering
Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	100%	172.380 m <sup>2</sup> , maad on kokku 861.900 m <sup>2</sup>	Hoonestusõigus. 189 krunti. Käib ettevalmistus I etapi infrastruktuuri ehitamiseks (I etapp hõlmab 33 krunti).	Kinnisvara-investeering
Krundid	Baltezers-5	Läti, Riia	100%	Müümata kruntide arv 41	Ehitusõigus olemas. Ehitus on lõppenud ning käib müük.	Varud
Krundid	Merivälja 2	Eesti, Merivälja	100%	Müümata/broneerimata 41.451 m <sup>2</sup> , 35 krunti	Teed ja trassid on valmis ehitatud, käib kruntide müük.	Varud
Krundid	Pärtli	Eesti, Saue	50%	84 krunti, keskmine krunt 1.500 m <sup>2</sup>	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Kinnisvara-investeering
Krundid	Tooma	Eesti, Saue	50%	107 krunti, keskmine krunt 1.802 m <sup>2</sup>	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Varud
Krundid	Vahi	Eesti, Vääna	100%	21 krunti, keskmine krunt 3.363 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus ja ehitusprojekt olemas, sobiva turuseisu ootel.	Varud

**Märkus:** Kontserni arendusprojektide areng ja edu on paljuski sõltuv Kontsernivälisest 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 konkurentsist. Juhatuse hindab pidevalt projektide portfelli ja on valmis müüma osa või kogu projekti igal ajahetkel vastavalt tasuvusanalüüsidele.



**Põhiliste projektide koondtabelites kajastatud projektide bilansilised maksumused moodustavad Kontserni varadest:**

Bilansikirje	EEK		EUR	
	Bilansikirje saldo seisuga 31.12.09	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 31.12.09	Bilansikirje saldo seisuga 31.12.09	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 31.12.09
miljonites				
Varad kokku	1 379,2	1 063,8	88,1	68,0
Varud	776,6	749,2	49,6	47,9
Kinnisvara-investeeringud	329,0	314,6	21,0	20,1
Materiaalne põhivara	10,5	0,0	0,7	0,0

**OLULISED MUUTUSED DETAILPLANEERIMISES 2009. AASTA 12 KUUGA:**

**Tivoli:** Detailplaneering kehtestati Tallinna Linnavolikogus 17.aprillil 2008. aastal. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus on järgmine: kuni viiekorruseliste korterelamute suletud brutopinna maht 51 400 m<sup>2</sup>, äripindade maht 7 000 m<sup>2</sup>, lisaks näeb detailplaneering ette kuni 780 (21 150 m<sup>2</sup>) parkimiskohta maa all.

Kõrvalasuva elamupiirkonna elanik vaidlustas detailplaneeringu kohtus ja kohus on I astmes tühistanud detailplaneeringu kehtestamise otsuse. Tallinna Linn ja Arco Investeeringute AS kui huvitatud isik esitasid seoses kohtuotsusega apellatsioonikaebused. II astme kohtuistung toimus oktoobri lõpus 2009.a., kus lõpetati kohtumenetlus ning tühistati Tallinna Halduskohtu otsus. Otsuse tulemusel jääb kinnistul kehtima algne planeering muutmata kujul.

**Ahtri:** Kinnistul on kehtiv detailplaneering koos ehitusõigusega. Seoses uue arhitektuurse lahendusega ja sihtotstarbe muutusega esitati 21. augustil 2008. aastal Tallinna Linnaplaneerimise Ametile taotlus uue detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Uus detailplaneering algatati 07. mail 2008. aastal ja näeb ette maapealse ehitusõigusena 51 110 m<sup>2</sup> suletud brutopinda. Detailplaneering võeti vastu 16. septembril 2009. aastal. Detailplaneering läbis ajavahemikus 21.10-04.11.2009 avaliku väljapaneku, mille käigus esitati üks märkus AS Tallinna Sadama poolt. Viimane soovib kokkuleppele jõuda juba kehtiva detailplaneeringuga määratud ca 600 m<sup>2</sup> suuruse tänavamaakinnistu kasutamise tasu osas. Läbirääkimisi alustatakse 2010. aasta alguses.

Kuni uus detailplaneering pole kehtestatud, kehtib eelmise planeeringuga sätestatud ehitusõigus.

**PM80:** Detailplaneering võeti vastu 13. mail 2009. aastal Tallinna Linnavalitsuse istungil. Vastuvõtmise järgselt toimus 02. juunist kuni 16. juunini detailplaneeringu avalik väljapanek, mille käigus proteste ja ettepanekuid ei laekunud. Detailplaneering sai heakskiidu Harju maavanemalt ning kehtestati Tallinna linnavolikogu 26. novembri 2009.a. istungil. Kehtiv detailplaneering muutis kehtivat Tallinna üldplaneeringut korruselisuse osas.

## PERSONAL

Kontserni keskmine töötajate arv oli 2009. aasta IV kvartalis 163 inimest, 2008. aasta IV kvartalis 396 inimest. Töötasu koos kaasnevate maksudega moodustas 73,9 mln krooni (4,7 mln eurot), 2008. aastal oli vastav näitaja 129,3 mln krooni (8,3 mln eurot). Töötasu koos kaasnevate maksudega on langenud aasta baasil 42,9 % võrra.

Kontserni juhatuse liikmetele on 2009. aasta 12 kuu jooksul arvestatud tasusid koos kaasnevate maksudega kogusummas 5,3 mln krooni (0,3 mln eurot). 2008. aastal oli vastav näitaja 21,9 mln krooni (1,4 mln eurot).

Alates 5. septembrist 2009 on Kontsernil üks juhatuse liige - Lembit Tampere.

29.12.2009 müüdi osalus Arco Construction SIA-s, mille tulemusena vähenes ehitusdivisjoni töötajate arv ca 80 inimese võrra.

## AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Ettevõttel on kokku emiteeritud 95 284 150 aktsiat. 31.12.2009 seisuga on ettevõttel kokku 2 444 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 2,66 krooni (0,17 eurot), jäädes samale tasemele 31.12.2008 seisuga. Ettevõttele kuulub 450 000 omaaktsiat keskmise soetusmaksumusega 8,87 krooni (0,57 eurot).

Vähendamaks aktsiahinna volatiilsust ja võimaldamaks aktsiahinna efektiivsemat hinnastamist, otsustas 11.12.2009 aktsionäride erakorraline üldkoosolek vähendada Arco Vara AS aktsiate arvu 20 korda (lisa 17). Otsuse tulemusel Kontserni konsolideeritud varade maht, kohustuste ja omakapitali saldo ei muutunud. Teoreetiliselt ei peaks muutuma ka Kontserni omakapitali turuväärtus. Pärast aktsiate tühistamist jääb alles 4 741 707 aktsiat.

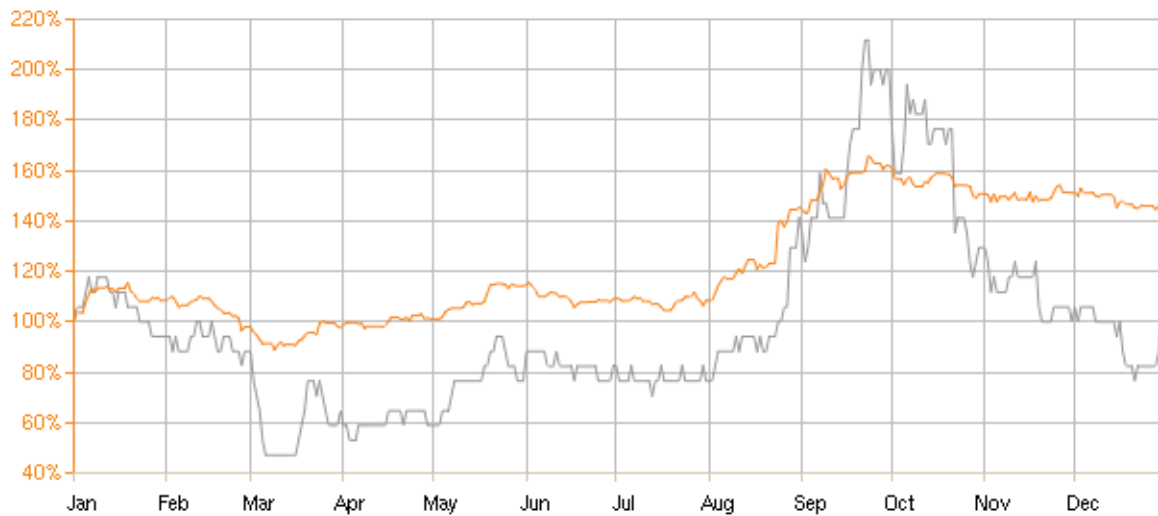
Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude muutust 2009. aasta jooksul kajastavad graafikud: Eesti kroonides (EEK).



Eurodes (EUR)



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2009. aasta jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2009	31.12.2009	+/-%
OMX Tallinn	274,83	404,58	47,21
ARC1T	0,17 EUR	0,17 EUR	0

Suuremad aktsionärid seisuga 31.12.2009	Aktsiate arv	Osaluse %
FREIER PROJEKT OÜ	22 358 584	23,5%
OÜ TOLETUM	20 757 258	21,8%
HM INVESTEERINGUD OÜ	20 722 383	21,7%
GAMMA HOLDING OÜ	5 040 022	5,3%
SEB Ab Clients	4 633 048	4,9%
Central Securities Depository of Lithuania	3 104 166	3,3%
SEB PANK AS KAUPLEMINE	1 169 000	1,2%
LOKOTAR INVEST OÜ	680 001	0,7%
Muud	16 819 688	17,6%
KOKKU	95 284 150	100,0%

**Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid**

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Lembit Tampere	Juhatuse liige	0	0.00%
Richard Tomingas (Toletum OÜ)	Nõukogu esimees	20 757 258	21.8%
Hillar-Peeter Luitsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	20 884 710	21.9%
Aare Tark	Nõukogu liige	0	0.00%
Kalev Tanner	Nõukogu liige	0	0.00%
Ragnar Meitern	Nõukogu liige	0	0.00%
Kokku		41 641 968	43.70%

**PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS**Krediidiriskid

Krediidiriski esineb enim Kontserni ehitusdivisjonis. Pidevalt monitoorime lepingupartnerite senist maksekäitumist. 2009. aasta 12 kuuga oleme täheldanud maksekäitumise halvenemist ja viimases kvartalis oleme pidanud kandma väiksemaid krediidikahjumeid.

Likviidsusriskid

Vabu rahalisi vahendeid hoiab ettevõtte Eesti suurimates pankades üleöö- või fikseeritud intressiga lühiajalistel tähtajalistel hoiustel. Tähtajaliste hoiuste pikkused on tavaliselt nädalased. Rahavoogude juhtimine on tänu kõrgele refinantseerimisriskile pingeline. Kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo on pidevalt madalam, kui järgmise 12 kuu jooksul refinantseerimist vajavate laenude saldod. Kaalutud keskmine intressikandvate kohustuste pikkus on 31.12.2009 seisuga 0,9 aastat, mis tähendab, et keskmiselt on vaja kõik laenud iga aasta refinantseerida. Kuigi Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 2009. aasta lõpus 71,4 mln krooni (4,6 mln eurot), siis sellest 33,9 mln krooni (2,2 mln eurot) oli otseselt ettevõtte enda kontrolli all, ülejäänud on kas ühissettevõtete või projektiettevõtete kontodel, kust rahade maksmised ülejäänud Kontserni ettevõtetele või emaettevõttele vajab kas partneri või panga nõusolekut. Neid vahendeid saavad vastavad ettevõtted kasutada igapäevaseks majandus- ja investeerimistegevuseks. Likviidsusrisk jääb kindlasti kõige tõsisemaks riskiks järgmiseks 12 kuuks.

Intressiriskid

Enamus Kontserni laenulepingutest on sõlmitud Eurodes ja baasintressiks on 3- ja 6-kuu EURIBOR. Seega on Kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Hetkel on pikaajaline intressirisk tuletisinstrumentidega olulises osas maandamata. Kontserni intressikandvad kohustused on 12 kuuga kahanenud ca 249,2 mln krooni (15,9 mln euro) võrra. Seisuga 31.12.2009 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 805,8 mln krooni (51,5 mln eurot). Reaalselt makstud intressikulu oli 2009. aasta 12 kuuga 47,3 mln krooni (3,0 mln eurot) ja aasta viimases kvartalis 10,2 mln krooni (0,6 mln eurot). Võrreldes 2008. aasta 12 kuuga on kaalutud keskmine intressikulu langenud 7,0%-lt 5,3%-ni.

### Valuutariskid

Ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: Eesti kroonides (EEK), Läti lätides (LVL) ja Bulgaaria levides (LEV). Üks nõue bilansilise maksumusega 32,6 mln krooni (2,1 mln eurot; 3,0 mln dollarit) on sõlmitud USA dollarites. Antud nõude valuutarisk ei ole maandatud., kuna Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse Eesti krooni lühiajalistes deposiitides.

### **VALEMID**

**Investeeritud kapital** = lühiajalised intressikandvad kohustused + pikaajalised kohustused + omakapital

**Neto laenu**d = lühiajalised intressikandvad kohustused perioodi lõpus + pikaajalised kohustused perioodi lõpus - raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus-lühiajalised investeeringud väärtpaberitesse

**Omakapitali osakaal** = omakapital perioodi lõpus/varad kokku perioodi lõpus

**Keskmine omakapital** = viimase 4 kvartali lõpu omakapitalide summa/4

**ROE** = perioodi puhaskasum/perioodi keskmine omakapital

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

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

**EPS** = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / (perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv-oma aktsiad)

**Current Ratio** (Lühiajaliste kohustuste kattekordaja) = käibevaraperioodi lõpus / lühiajalised kohustused perioodi lõpus

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

Lembit Tampere

Juhatuses liige

26  
02.2010



**Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne****Konsolideeritud koondkasumiaruanne**

	Lisa	12 kuud 2009	12 kuud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008
EEK tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		309 449	487 478	84 637	118 650
Müügitulu kaupade müügist		95 274	172 301	43 908	33 482
<b>Müügitulu kokku</b>		<b>404 723</b>	<b>659 779</b>	<b>128 545</b>	<b>152 132</b>
Müüdnud toodangu kulu	3	-497 126	-1 010 810	-121 327	-580 097
<b>Brutokasum</b>		<b>-92 403</b>	<b>-351 031</b>	<b>7 218</b>	<b>-427 965</b>
Muud äritulud	4	136 865	30 644	28 087	-1 720
Turustuskulud	5	-4 417	-12 344	-1 097	-568
Üldhalduskulud	6	-87 455	-125 584	-30 064	-15 639
Muud ärikulud	4	-224 150	-591 402	-47 529	-497 092
<b>Ärikasum</b>		<b>-271 560</b>	<b>-1 049 717</b>	<b>-43 385</b>	<b>-942 984</b>
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	7	8 946	76 089	-6 615	19 948
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	7	-62 666	-177 702	-46 568	-136 534
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>-325 280</b>	<b>-1 151 330</b>	<b>-96 568</b>	<b>-1 059 570</b>
Tulumaksukulu		868	-8 811	1 677	1 976
<b>Aruandeperioodi puhaskasum(-kahjum)</b>		<b>-324 412</b>	<b>-1 160 141</b>	<b>-94 891</b>	<b>-1 057 594</b>
<b>Perioodi kasumi jaotus:</b>	8				
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>		-324 412	-1 154 959	-95 001	-1 047 882
<i>Vähemus osalus kahjumis</i>		0	-5 182	110	-9 712
		<b>-324 412</b>	<b>-1 160 141</b>	<b>-94 891</b>	<b>-1 057 594</b>
<b>Muu koondkahjum</b>					
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel		303	47	19	-581
<b>Aruandeperioodi koondkasum(-kahjum)</b>		<b>-324 109</b>	<b>-1 160 094</b>	<b>-94 872</b>	<b>-1 058 175</b>
<i>Emaettevõtja osalus koondkahjumis</i>		-324 109	-1 154 912	-94 982	-1 048 463
<i>Vähemus osalus koondkahjumis</i>		0	-5 182	110	-9 712
<b>Aksia puhaskasum</b>	8				
- tava		-3,42	-12,18	-1,00	-11,05
- lahustatud		-3,42	-12,18	-1,00	-11,05



	Lisa	12 kuud 2009	12 kuud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008
EUR tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		19 777	31 156	5 409	7 583
Müügitulu kaupade müügist		6 089	11 012	2 806	2 140
<b>Müügitulu kokku</b>		<b>25 866</b>	<b>42 168</b>	<b>8 215</b>	<b>9 723</b>
Müüdnud toodangu kulu	3	-31 772	-64 603	-7 754	-37 075
<b>Brutokasum</b>		<b>-5 906</b>	<b>-22 435</b>	<b>461</b>	<b>-27 352</b>
Muud äritulud	4	8 747	1 959	1 795	-110
Turustuskulud	5	-282	-789	-70	-36
Üldhalduskulud	6	-5 589	-8 026	-1 921	-1 000
Muud ärikulud	4	-14 326	-37 797	-3 038	-31 770
<b>Ärikasum</b>		<b>-17 356</b>	<b>-67 088</b>	<b>-2 773</b>	<b>-60 268</b>
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	7	572	4 863	-423	1 275
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	7	-4 005	-11 357	-2 976	-8 726
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>-20 789</b>	<b>-73 582</b>	<b>-6 172</b>	<b>-67 719</b>
Tulumaksukulu		55	-563	107	126
<b>Aruandeperioodi puhaskasum(-kahjum)</b>	<b>8</b>	<b>-20 734</b>	<b>-74 145</b>	<b>-6 065</b>	<b>-67 593</b>
<b>Perioodi kasumi jaotus:</b>					
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>		-20 734	-73 815	-6 072	-66 972
<i>Vähemus osalus kahjumis</i>		0	-331	7	-621
<b>Muu koondkahjum</b>					
Valuutakursi vahed välisetvõtte ümbearvestamisel		19	3	1	-37
<b>Aruandeperioodi koondkasum(-kahjum)</b>		<b>-20 715</b>	<b>-74 142</b>	<b>-6 064</b>	<b>-67 630</b>
<i>Emaettevõtja osalus koondkahjumis</i>		-20 714	-73 812	-6 070	-67 009
<i>Vähemus osalus koondkahjumis</i>		0	-331	7	-621
Aksia puhaskasum	8				
- tava		-0,22	-0,78	-0,06	-0,71
- lahustatud		-0,22	-0,78	-0,06	-0,71

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	EEK		EUR	
		31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid		71 392	172 574	4 563	11 029
Finantsinvesteeringud		0	40 416	0	2 583
Nõuded	9	164 075	294 352	10 486	18 813
Ettemakstud kulud		4 889	6 165	312	394
Varud	10	776 601	849 440	49 634	54 289
Bioloogilised varad		0	3 679	0	235
<b>Käibevara kokku</b>		<b>1 016 957</b>	<b>1 366 626</b>	<b>64 995</b>	<b>87 343</b>
Finantsinvesteeringud		15 613	255	998	16
Nõuded	9	6 304	6 671	403	427
Kinnisarainvesteeringud	12	328 988	542 753	21 026	34 688
Materiaalne põhivara	13	10 545	41 812	674	2 672
Immateriaalne põhivara	14	812	12 475	52	797
<b>Põhivara kokku</b>		<b>362 262</b>	<b>603 966</b>	<b>23 153</b>	<b>38 600</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>1 379 219</b>	<b>1 970 592</b>	<b>88 148</b>	<b>125 943</b>
Laenukohustused	15	601 443	353 417	38 439	22 587
Võlad	16	94 550	132 677	6 043	8 480
Ettemaksed		82 164	65 174	5 251	4 165
Eraldised		12 650	5 917	808	378
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>790 807</b>	<b>557 185</b>	<b>50 541</b>	<b>35 610</b>
Laenukohustused	15	198 099	692 919	12 661	44 286
Võlad	16	5 163	4 404	330	281
Edasilükkunud tulumaksukohustus		0	20	0	1
Eraldised		1 100	4 291	70	274
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>204 362</b>	<b>701 634</b>	<b>13 061</b>	<b>44 842</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>995 169</b>	<b>1 258 819</b>	<b>63 602</b>	<b>80 452</b>
Aktsiakapital		952 842	952 842	60 898	60 898
Ülekurss		0	712 514	0	45 538
Kohustuslik reservkapital		31 463	31 463	2 011	2 011
Jaotamata kasum		-596 263	-984 668	-38 108	-62 932
Oma aktsiad		-3 992	-3 992	-255	-255
<b>Emattevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku</b>	<b>17</b>	<b>384 050</b>	<b>708 159</b>	<b>24 546</b>	<b>45 260</b>
Vähemusosalusele kuuluv omakapital		0	3 614	0	231
<b>Omakapital kokku</b>		<b>384 050</b>	<b>711 773</b>	<b>24 546</b>	<b>45 491</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>1 379 219</b>	<b>1 970 592</b>	<b>88 148</b>	<b>125 943</b>

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	12 kuud 2009	12 kuud 2008	12 kuud 2009	12 kuud 2008
tuhandetes					
Puhaskasum		-324 412	-1 160 141	-20 734	-74 145
Intressitulud ja intressikulud	7	33 505	-5 080	2 141	-325
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühissettevõtete müügist		3 617	41 295	231	2 639
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	7	-2 032	-2 429	-130	-155
Finantsvarade allahindluskulu	7	15 685	72 435	1 002	4 629
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	3,4,6	6 831	7 412	437	474
Firmaväärtuse allahindlus ja negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine		10 896	8 720	696	557
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum või kahjum	3,4,6	1 550	-248	99	-16
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum või kahjum	4	-1 088	-1 535	-70	-98
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus	4	89 941	555 629	5 748	35 511
Varude ümberhindluse kasum/kahjum	3	142 148	434 272	9 085	27 755
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	7	2 945	-4 608	188	-295
Ettevõtte tulumaksukulu		0	12 744	0	814
<b>Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>-20 414</b>	<b>-41 534</b>	<b>-1 307</b>	<b>-2 655</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		59 543	-12 481	3 805	-798
Varude muutus		-103 439	-99 831	-6 611	-6 380
Bioloogiliste varade muutus		2 190	0	140	0
Äritegevusega seotud kohustuste ettemaksude muutus		38 513	26 273	2 461	1 679
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-23 607</b>	<b>-127 573</b>	<b>-1 512</b>	<b>-8 154</b>
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-1 961	-39 108	-125	-2 499
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		5 729	729	366	47
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-3 132	-4 222	-200	-270
Kinnisvarainvesteeringute müük		8 581	32 218	548	2 059
Tütar- ja ühissettevõtete soetus		-585	-45 875	-37	-2 932
Tütar- ja ühissettevõtete müük		38 105	-2 912	2 435	-186
Muude finantsinvesteeringute soetus		0	-202 665	0	-12 953
Muude finantsinvesteeringute müük		40 416	294 621	2 583	18 830
Antud laenud		-2 111	-130 158	-135	-8 319
Antud laenude tagasimaksed		5 878	2 422	376	155
Saadud intressid		4 618	32 328	295	2 066
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>95 538</b>	<b>-62 622</b>	<b>6 106</b>	<b>-4 002</b>
Saadud laenud		120 998	312 739	7 733	19 988
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed		-241 699	-570 911	-15 447	-36 488
Arvelduskrediidi muutus		0	-14	0	-1
Oma aktsiate tagasiost		0	-3 992	0	-255
Makstud intressid		-47 261	-82 271	-3 021	-5 258
Makstud dividendid		-5 454	-42 274	-349	-2 702
Makstud dividendide tulumaks		0	-15 516	0	-992
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-173 416</b>	<b>-402 239</b>	<b>-11 084</b>	<b>-25 708</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-101 485</b>	<b>-592 434</b>	<b>-6 490</b>	<b>-37 864</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		172 574	765 008	11 029	48 893
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-101 485	-592 434	-6 486	-37 864
Valuutakursi mõju		303		19	0
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>71 392</b>	<b>172 574</b>	<b>4 562</b>	<b>11 029</b>

## Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Oma-aktiivid (miinus)	Jaotamata kasum	Kokku		
EEK tuhandetes								
<b>Saldo 31.12.2007</b>	<b>952 842</b>	<b>712 514</b>	<b>20 084</b>	<b>0</b>	<b>218 867</b>	<b>1 904 307</b>	<b>25 265</b>	<b>1 929 572</b>
Dividendide väljakuulutamise Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	-37 160	-37 160	-1 252	-38 412
Eraldised reservkapitali	0	0	11 379	0	-11 379	0	0	0
Omaaktiivate tagasiost Aruandeperioodi koondkasum(-kahjum)	0	0	0	-3 992	0	-3 992	0	-3 992
<b>Saldo 31.12.2008</b>	<b>952 842</b>	<b>712 514</b>	<b>31 463</b>	<b>-3 992</b>	<b>-984 668</b>	<b>708 159</b>	<b>3 614</b>	<b>711 773</b>
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	-3 614	-3 614
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/ kahjum Aruandeperioodi koondkasum(-kahjum)	0	-712 514	0	0	712 514	0	0	0
<b>Saldo 31.12.2009</b>	<b>952 842</b>	<b>0</b>	<b>31 463</b>	<b>-3 992</b>	<b>-596 263</b>	<b>384 050</b>	<b>0</b>	<b>384 050</b>

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Oma-aktiivid (miinus)	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes								
<b>Saldo 31.12.2007</b>	<b>60 898</b>	<b>45 538</b>	<b>1 284</b>	<b>0</b>	<b>13 988</b>	<b>121 708</b>	<b>1 615</b>	<b>123 323</b>
Dividendide väljakuulutamise Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	-2 375	-2 375	-80	-2 455
Eraldised reservkapitali	0	0	727	0	-727	0	0	0
Omaaktiivate tagasiost Aruandeperioodi koondkasum(-kahjum)	0	0	0	-255	0	-255	0	-255
<b>Saldo 31.12.2008</b>	<b>60 898</b>	<b>45 538</b>	<b>2 011</b>	<b>-255</b>	<b>-62 932</b>	<b>45 260</b>	<b>231</b>	<b>45 491</b>
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	-231	-231
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/ kahjum Aruandeperioodi koondkasum(-kahjum)	0	-45 538	0	0	45 538	0	0	0
<b>Saldo 31.12.2009</b>	<b>60 898</b>	<b>0</b>	<b>2 011</b>	<b>-255</b>	<b>-38 108</b>	<b>24 546</b>	<b>0</b>	<b>24 546</b>

Vaata täiendavat informatsiooni lisis 17.

## Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

### 1. Arvestuspõhimõtted

Auditeerimata, konsolideeritud Arco Vara AS 2009. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne on kooskõlas Rahvusvahelise Raamatupidamisstandardiga (IAS) 34 „Vahearuanne” sätestatud nõuetega ning kasutatud on samu arvestusmeetodeid ja põhimõtteid, mida kasutati 2008. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Ettevõtte aruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides (EEK). Tulenevalt NASDAQ OMX nõuetest on põhjaruanded ning lisad esitatud ka tuhandetes eurodes, kui ei ole viidatud mingile teisele rahaühikule. Kuna Eesti kroon on seotud euroga 1 euro = 15,6466 Eesti krooni, ei teki aruannete konverteerimisel valuutakursi erinevusi, kuid ümardamisest tulenevalt võivad tekkida aritmeetilised ebatäpsused 1 euro piires.

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.

Muudatus IAS 40-s „Kinnisvarainvesteeringud” on Kontsernile oluline. Muudatuse kohaselt tuleb materiaalses põhivaras ja lõpetamata ehituses kajastatud investeerimisprojektid klassifitseerida kinnisvarainvesteeringuna kohe pärast ehitustegevuse algust. Kui sellise projekti õiglast väärtust ei saa usaldusväärset hinnata, võib sellist investeeringut kajastada soetusmaksumuses kuni ehituse valmimiseni või kuni õiglane väärtus on usaldusväärset hinnatav. Antud muudatuste mõju kontsernile puudub, kuna aruande koostamise hetkeks ei ole kontsernil olulisi kinnisvarainvesteeringuid lõpetamata ehituse real kajastatud.

#### Informatsiooni esitusviisi muutmisest 2009. aastal

Seoses standardi IAS1 „Finantsaruannete esitamise” muudatustega, mis jõustusid 1. jaanuarist 2009, on Kontsern alates käesoleva aasta I kvartalist asendanud vahearuannetes konsolideeritud kasumiaruande konsolideeritud koondkasumiaruandega. Seoses konsolideeritud koondkasumiaruande koostamisega muutus ka omakapitali muutuste aruande esitusviis. Vastavalt IAS1 on muudetud varasemat mõistet „Bilanss” mõistega „Finantsseisundi aruanne”. Põhjaruannete esitusviis ning uued mõisted ei mõjutanud tehingute ja saldode kajastamist ega arvestuspõhimõtteid.

Võrdlusandmetena on 2008 aasta ja 12 kuu veerus kasutatud auditeeritud majandusaastaaruande väärtusi, mis võivad erineda 2008 aastal avaldatud neljanda kvartali aruande omast. Tulbas Korrigeeritud 2008 kajastatakse aastaaruandes avalikustatud summasid veerus 2008<sup>1</sup>IV kvartali 2008 aruande summasid.

## 2. Segmendiaruandlus ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	12 kuud 2009	12 kuud 2008	12 kuud 2009	12 kuud 2008	12 kuud 2009	12 kuud 2008	12 kuud 2009	12 kuud 2008	12 kuud 2009	12 kuud 2008
EEK tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	131 359	212 569	30 415	93 708	242 950	353 504	0	0	404 724	659 781
<i>Muutus</i>	-38%		-68%		-31%				-39%	
Kontserniväline muu äritulu	135 051	29 109	797	1 817	1 014	346	0	0	136 862	31 272
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	230	4 697	6 831	9 211	33 238	62 914	-40 297	-77 452	2	-630
<b>Müügitulu ja muu äritulu kokku</b>	<b>266 640</b>	<b>246 375</b>	<b>38 043</b>	<b>104 736</b>	<b>277 202</b>	<b>416 764</b>	<b>-40 297</b>	<b>-77 452</b>	<b>541 588</b>	<b>690 423</b>
<b>Segmendi tulemus</b>	<b>-260 093</b>	<b>-985 082</b>	<b>-16 574</b>	<b>-47 884</b>	<b>-10 112</b>	<b>6 274</b>	<b>33 689</b>	<b>-2 581</b>	<b>-253 090</b>	<b>-1 029 273</b>
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-18 470	-20 444
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-271 560	-1 049 717
Varude allahindlus neto	-176 762	0	-1 308	0	0	0	34 745	0	-143 325	0
Kinnisvara-investeeringute ümberhindlus neto	-82 394	-541 223	-3 145	-4 641	-1 576	0	0	0	-89 930	-555 629
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-914	-7 959	-830	-1 646	-2 668	-37	0	0	-3 827	-6 340
FV allahindlused ja neg. FV tulusse kandmised	0	0	0	0	-10 895	-632	0	0	-10 895	-632
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	8 946	56 141
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-62 666	-177 702
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	868	-8 811
<b>Puhaskasum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-324 412</b>	<b>141</b>

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	12 kuud 2009	12 kuud 2008	12 kuud 2009	12 kuud 2008	12 kuud 2009	12 kuud 2008	12 kuud 2009	12 kuud 2008	12 kuud 2009	12 kuud 2008
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	8 395	13 586	1 944	5 989	15 527	22 593	0	0	25 867	42 168
<i>Muutus</i>	-38%		-68%		-31%		0	0	-39%	
Kontserniväline muu äritulu	8 631	1 860	51	116	65	22	0	0	8 747	1 999
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	15	300	437	589	2 124	4 021	-2 575	-4 950	0	-40
<b>Müügitulu ja muu äritulu kokku</b>	<b>17 041</b>	<b>15 746</b>	<b>2 432</b>	<b>6 694</b>	<b>17 716</b>	<b>26 636</b>	<b>-2 575</b>	<b>-4 950</b>	<b>34 614</b>	<b>44 127</b>
<b>Segmendi tulemus</b>	<b>-16 623</b>	<b>-62 958</b>	<b>-1 059</b>	<b>-3 060</b>	<b>-646</b>	<b>401</b>	<b>2 153</b>	<b>-165</b>	<b>-16 175</b>	<b>-65 783</b>
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 180	-1 307
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-17 356	-67 089
Varude allahindlus neto	-11 297	0	-84	0	0	0	2 221	0	-9 160	0
Kinnisvara-investeeringute ümberhindlus neto	-5 266	-34 590	-201	-297	-101	0	0	0	-5 748	-35 511
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-58	-509	-53	-105	-171	-2	0	0	-245	-405
FV allahindlused ja neg. FV tulusse kandmised	0	0	0	0	-696	-40	0	0	-696	-40
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	572	3 588
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-4 005	-11 357
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	55	-563
<b>Puhaskasum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-20 734</b>	<b>-74 147</b>

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	IV kv 2009	IV kv 2008	IV kv 2009	IV kv 2008	IV kv 2009	IV kv 2008	IV kv 2009	IV kv 2008	IV kv 2009	IV kv 2008
EEK tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	43 924	48 375	6 406	10 712	101 188	93 047	0	0	151 518	152 134
<i>Muutus</i>	-9%		-40%		9%				0%	
Kontserniväline muu äritulu	4 143	-1 985	579	640	390	253	0	0	5 112	-1 092
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	174	4 291	2 391	2 878	679	167	-3 242	-7 966	2	-630
<b>Müügitulu ja muu äritulu kokku</b>	<b>48 241</b>	<b>50 681</b>	<b>9 376</b>	<b>14 230</b>	<b>102 257</b>	<b>93 467</b>	<b>-3 242</b>	<b>-7 966</b>	<b>156 632</b>	<b>150 412</b>
<b>Segmendi tulemus</b>	<b>-87 294</b>	<b>-917 202</b>	<b>-7 109</b>	<b>-17 230</b>	<b>-7 253</b>	<b>-1 390</b>	<b>60 025</b>	<b>-2 375</b>	<b>-41 631</b>	<b>-938 197</b>
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 754	-4 787
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-43 385	-942 984
Varude allahindlus neto	-31 908	0	-1 308	0	0	0	34 745	0	1 529	0
Kinnisvara-investeeringute ümberhindlus neto	-11 391	-480 000	-3 145	-4 641	-1 258	0	0	0	-15 794	-484 641
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-74	-6 901	-176	-260	-1 338	1 723	0	326	-421	-1 081
FV allahindlused ja neg. FV tulusse kandmised	0	0	0	4 539	-7 534	0	0	0	-7 534	4 539
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-6 615	0
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-46 568	-136 534
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	1 677	1 976
<b>Puhaskasum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-94 891</b>	<b>594</b>

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	IV kv 2009	IV kv 2008	IV kv 2009	IV kv 2008	IV kv 2009	IV kv 2008	IV kv 2009	IV kv 2008	IV kv 2009	IV kv 2008
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	2 807	3 092	409	685	6 467	5 947	0	0	9 684	9 723
<i>Muutus</i>	-9%		-40%		9%				0%	
Kontserniväline muu äritulu	265	-127	37	41	25	16	0	0	327	-70
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	11	274	153	184	43	11	-207	-509	0	-40
<b>Müügitulu ja muu äritulu kokku</b>	<b>3 083</b>	<b>3 239</b>	<b>599</b>	<b>910</b>	<b>6 535</b>	<b>5 974</b>	<b>-207</b>	<b>-509</b>	<b>10 011</b>	<b>9 613</b>
<b>Segmendi tulemus</b>	<b>-5 579</b>	<b>-58 620</b>	<b>-454</b>	<b>-1 101</b>	<b>-464</b>	<b>-89</b>	<b>3 836</b>	<b>-152</b>	<b>-2 661</b>	<b>-59 962</b>
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-112	-306
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-2 773	-60 268
Varude allahindlus neto	-2 039	0	-84	0	0	0	2 221	0	98	0
Kinnisvara-investeeringute ümberhindlus	-728	-30 678	-201	-297	-80	0	0	0	-1 009	-30 974
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5	-441	-11	-17	-86	110	0	21	-27	-69
FV allahindlused ja neg. FV tulusse kandmised	0	0	0	290	-482	0	0	0	-482	290
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-423	0
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-2 976	-8 726
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	107	126
<b>Puhaskasum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6 065</b>	<b>-67 593</b>



**3. Müüdnud toodangu kulu**

	EEK		EEK	
	12 kuud 2009	12 kuud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008
tuhandetes				
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-87 313	-149 848	-40 477	-39 424
Ostetud ehitusteenus	-205 216	-309 019	-60 366	-87 679
Haldustegevuse kulud	-16 619	-15 336	-2 487	-3 144
Tööjõukulud	-35 128	-75 146	-7 274	-11 684
Sõidukite kulud	-4 641	-4 837	-1 061	1 499
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 13, 14)	-1 782	-2 419	-282	-579
Varude allahindlus	-142 148	-438 291	-7 081	-438 291
Muud kulud	-4 279	-15 914	-2 299	-795
<b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>	<b>-497 126</b>	<b>-1 010 810</b>	<b>-121 327</b>	<b>-580 097</b>

	EUR		EUR	
	12 kuud 2009	12 kuud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008
tuhandetes				
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-5 580	-9 577	-2 587	-2 520
Ostetud ehitusteenus	-13 116	-19 750	-3 858	-5 604
Haldustegevuse kulud	-1 062	-980	-159	-201
Tööjõukulud	-2 245	-4 803	-465	-747
Sõidukite kulud	-297	-309	-68	96
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 13, 14)	-114	-155	-18	-37
Varude allahindlus	-9 085	-28 012	-452	-28 011
Muud kulud	-273	-1 017	-147	-51
<b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>	<b>-31 772</b>	<b>-64 603</b>	<b>-7 754</b>	<b>-37 075</b>

<sup>1</sup> Varudena kajastatud elamuarendusprojektid on alla hinnatud, kuna reaalsed müügitehingud toimuvad võrreldes 31.12.2008 seisuga 15%-25% madalamal tasemel.

**4. Muud äritulud ja kulud**

	EEK		EEK		12 kuud 2008 <sup>1</sup>
	12 kuud 2009	korrigeeritud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008	
tuhandetes					
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa12)	118 938	21 664	17 400	-7 135	16 103
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	7 458	1 547	6 376	930	1 548
Kasum bioloogiliste varade õiglase väärtuse muutusest	0	1 568	0	1 568	1 568
Kasum materiaalse põhivara müügist	249	90	0	48	89
Muud tulud	10 220	5 775	4 311	2 869	4 671
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>136 865</b>	<b>30 644</b>	<b>28 087</b>	<b>-1 720</b>	<b>23 979</b>

	EUR		EUR		12 kuud 2008 <sup>1</sup>
	12 kuud 2009	korrigeeritud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008	
tuhandetes					
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa12)	7 602	1 385	1 112	-456	1 029
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	477	99	408	59	99
Kasum bioloogiliste varade õiglase väärtuse muutusest	0	100	0	100	100
Kasum materiaalse põhivara müügist	16	6	0	3	6
Muud tulud	652	369	275	184	299
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>8 747</b>	<b>1 959</b>	<b>1 795</b>	<b>-110</b>	<b>1 533</b>

<sup>1</sup> 2008 aasta 12 kuu numbrid IV kvartali 2008 aruandes.

<sup>2</sup> Seoses arendusplaanide muutusega klassifitseeriti kinnistu Mazais Baltzers 3 varudest ümber kinnisvarainvesteeringuks ja hinnati õiglasele väärtusele.

### Muud ärikulud

	EEK		EEK		12 kuud 2008 <sup>1</sup>
	12 kuud 2009	korrigeeritud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008	
tuhandetes					
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 12)	-208 879	-577 293	-36 020	-486 167	-561 967
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-6 370	-12	-6 289	-12	-12
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest, likvideerimisest ja müügist	-1 799	-7 946	-495	-7 866	-1 714
Viivised ja trahvid	-1 458	-4 780	-792	-2 366	-4 780
Muud kulud	-5 644	-1 371	-3 933	-681	-1 371
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>-224 150</b>	<b>-591 402</b>	<b>-47 529</b>	<b>-497 092</b>	<b>-569 844</b>
	EUR		EUR		12 kuud 2008 <sup>1</sup>
	12 kuud 2009	korrigeeritud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008	
tuhandetes					
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 12)	-13 350	-36 895	-2 302	-31 071	-35 916
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-407	-1	-402	-1	-1
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest, likvideerimisest ja müügist	-115	-508	-32	-503	-110
Viivised ja trahvid	-93	-305	-51	-151	-305
Muud kulud	-361	-88	-251	-44	-88
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>-14 326</b>	<b>-37 797</b>	<b>-3 038</b>	<b>-31 770</b>	<b>-36 420</b>

<sup>1</sup> 2008 aasta 12 kuu numbrid IV kvartali 2008 aruandes.

<sup>2</sup> Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest sisaldab muuhulgas kahjumit osaluste võõrandamise tehingust, kus Kontsern võõrandas enda 50% osaluse AS-is Tallinna Olümpiapurjespordikeskus, 37,5% OÜ-s Floriston Grupp ja 50%-lise osaluse OÜ-s Arco Ärikeskus. Tehingu mõju kahjumile kajastati 12 kuu tulemustes läbi kinnisvarade väärtuse languse vastavates projektettevõtetes kokku summas 134 407 tuhat krooni ( 8 590 tuhat eurot)

### 5. Turustuskulud

	EEK		EEK		
	12 kuud 2009	12 kuud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008	
tuhandetes					
Reklaamikulud	-2 384	-10 337	-580	-1 349	
Vahendustasud	-845	-59	-266	-18	
Turu-uuringud	-37	-192	-11	-5	
Tööjõukulud	-870	-709	-237	880	
Muud turustuskulud	-281	-1 047	-3	-76	
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-4 417</b>	<b>-12 344</b>	<b>-1 097</b>	<b>-568</b>	
	EUR		EUR		
	12 kuud 2009	12 kuud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008	
tuhandetes					
Reklaamikulud	-152	-661	-37	-86	
Vahendustasud	-54	-4	-17	-1	
Turu-uuringud	-2	-12	-1	0	
Tööjõukulud	-56	-45	-15	56	
Muud turustuskulud	-18	-67	0	-5	
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-282</b>	<b>-789</b>	<b>-70</b>	<b>-36</b>	

## 6. Üldhalduskulud

	EEK		EEK		12 kuud 2008 <sup>1</sup>
	12 kuud 2009	Korrigeeritud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008	
tuhandetes					
Tööjõukulud	-37 898	-60 729	-8 223	-8 867	-60 803
Büroo tegevuskulud	-16 214	-29 049	-5 615	-6 309	-28 217
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-8 153	-1 956	-3 346	13 469	-1 976
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 12,13)	-3 247	-4 246	-1 342	-734	-17 775
Firmaväärtuse allahindlused	-10 896	-8 895	-7 171	-3 724	-347
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-2 730	-3 029	-2 653	-1 313	-98 589
Sõidukite kulud	-4 951	-8 847	-878	-1 745	-8 848
Muud kulud	-3 366	-8 833	-836	-6 416	-8 881
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-87 455</b>	<b>-125 584</b>	<b>-30 064</b>	<b>-15 639</b>	<b>-225 436</b>

	EUR		EUR		12 kuud 2008 <sup>1</sup>
	12 kuud 2009	Korrigeeritud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008	
tuhandetes					
Tööjõukulud	-2 422	-3 881	-526	-567	-3 886
Büroo tegevuskulud	-1 036	-1 857	-359	-403	-1 803
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-521	-125	-214	861	-126
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 12,13)	-208	-271	-86	-47	-1 136
Firmaväärtuse allahindlused	-696	-568	-458	-238	-22
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-174	-194	-170	-84	-6 301
Sõidukite kulud	-316	-565	-56	-112	-565
Muud kulud	-216	-565	-52	-410	-568
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-5 589</b>	<b>-8 026</b>	<b>-1 921</b>	<b>-1 000</b>	<b>-14 407</b>

<sup>1</sup> 2008 aasta 12 kuu numbrid IV kvartali 2008 aruandes.

## 7. Finantstulud ja -kulud

### Finants- ja investeerimistegevuse tulud

	EEK		EEK		12 kuud 2008 <sup>1</sup>
	12 kuud 2009	Korrigeeritud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008	
tuhandetes					
Kasum tütarettevõtte osade ja aktsiate müügist	1 154	4 487	1 154	4 487	5 890
Kasum ühisettevõtte osade müügist	0	0	0	0	14 875
Intressitulud	4 957	53 264	-3 766	8 160	49 694
Kasum valuutakursi muutusest	150	12 203	-4 003	2 216	14 370
Vähemusosaluse müügioptsiooni õiglase väärtuse muutus	0	6 122	0	6 122	0
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	2 685	13	0	-1 037	8 830
<b>Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku</b>	<b>8 946</b>	<b>76 089</b>	<b>-6 615</b>	<b>19 948</b>	<b>93 659</b>

	EUR		EUR		12 kuud 2008 <sup>1</sup>
	12 kuud 2009	Korrigeeritud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008	
tuhandetes					
Kasum tütarettevõtte osade ja aktsiate müügist	74	287	74	287	376
Kasum ühisettevõtte osade müügist	0	0	0	0	951
Intressitulud	317	3 404	-241	522	3 176
Kasum valuutakursi muutusest	10	780	-256	142	919

Vähemusaluse müügioptiooni õiglase väärtuse muutus	0	391	0	391	0
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	171	1	0	-67	564
<b>Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku</b>	<b>572</b>	<b>4 863</b>	<b>-423</b>	<b>1 275</b>	<b>5 986</b>

**Finants- ja investeerimistegevuse kulud**

	EEK		EEK		12 kuud 2008 <sup>1</sup>
	12 kuud 2009	Korrigeeritud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008	
tuhandetes					
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist	-4 771	-4 728	0	-3 195	-24 441
Kahjum ühissetevõtete osade ja aktsiate müügist	0	-41 054	0	-5 968	-39 454
Intressikulud	-38 462	-48 184	-5 707	-25 672	-66 959
Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	-653	-3 706	-1 104	-1 155	22 203
Kahjum valuutakursi muutustest	-3 095	-7 595	3 484	-2 851	-9 806
Finantsvarade allahindluskulu <sup>2</sup>	-15 685	-72 435	-43 241	-97 693	-7 411
<b>Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku</b>	<b>-62 666</b>	<b>-177 702</b>	<b>-46 568</b>	<b>-136 534</b>	<b>-125 868</b>

	EUR		EUR		12 kuud 2008 <sup>1</sup>
	12 kuud 2009	Korrigeeritud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008	
tuhandetes					
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist	-305	-302	0	-204	-1 562
Kahjum ühissetevõtete osade ja aktsiate müügist	0	-2 624	0	-380	-2 522
Intressikulud	-2 458	-3 080	-365	-1 641	-4 279
Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	-42	-237	-71	-75	1 419
Kahjum valuutakursi muutustest	-198	-485	223	-182	-627
Finantsvarade allahindluskulu <sup>2</sup>	-1 002	-4 629	-2 763	-6 244	-475
<b>Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku</b>	<b>-4 005</b>	<b>-11 357</b>	<b>-2 976</b>	<b>-8 726</b>	<b>-8 046</b>

<sup>1</sup> 2008 aasta 12 kuu numbrid IV kvartali 2008 aruandes.

<sup>2</sup> Finantsvarade allahindluskulu 2009. aastal sisaldab muuhulgas tühistatud 2008. aasta ühissetevõtte Bisumuizas Nami SIA-ga seotud nõude allahindlust summas 19 012 tuhat krooni (1 215 tuhat eurot) ning Ühinenud Kapitali nõude allahindlust summas 33 259 tuhat krooni (2 126 tuhat eurot).

**8. Tava- ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta**

Tavapuhaskasum(-kahjum) aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Vastavalt Äriseadustiku paragrahvi 283 kohaselt ei anna omaaktsiad aktsiaseltsile mingeid aktsionäriõigusi ja seega ei kaasata neid kaalutud keskmise lihtaktsiate arvu leidmisel.

Perioodi koondkasumi jaotus:	EEK		EEK	
	12 kuud 2009	12 kuud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	94 834 150	94 834 150	94 834 150	94 834 150
Emettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes)	-325 578	-1 154 959	-96 167	-1 047 882
<b>Puhaskasum aktsia kohta (kroonides aktsia kohta)</b>	<b>-3,43</b>	<b>-12,18</b>	<b>-1,01</b>	<b>-11,05</b>

	EUR		EUR	
	12 kuud 2009	12 kuud 2008	IV kvartal 2009	IV kvartal 2008
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel	94 834 150	94 834 150	94 834 150	94 834 150
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes)	-20 808	-73 815	-6 146	-66 972
<b>Puhaskasum aktsia kohta (kroonides aktsia kohta)</b>	<b>-0,22</b>	<b>-0,78</b>	<b>-0,06</b>	<b>-0,71</b>

Seisuga 31.12.2009 on ettevõttel 450 000 omaaktsiat.

*Lahustatud puhaskasumi(-kahjumi)* leidmiseks võetakse arvesse potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad. Kontsernis ei olnud bilansipäeva 31.12.2009 seisuga potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu aruande kvartali lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta võrdus tavapuhaskasumiga.

## 9. Nõuded

### Lühiajalised nõuded

	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
<b>Nõuded ostjate vastu</b>				
Ostjate tasumata summad	56 387	96 263	3 604	6 152
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-2 972	-5 936	-190	-379
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>53 415</b>	<b>90 327</b>	<b>3 414</b>	<b>5 773</b>
<b>Muud lühiajalised nõuded</b>				
Nõuded ühisettevõtete vastu	14 811	17 090	947	1 092
Antud laenud	61 159	94 563	3 909	6 044
Muud lühiajalised nõuded	10 696	28 765	684	1 839
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>86 666</b>	<b>140 418</b>	<b>5 540</b>	<b>8 975</b>
<b>Viitlaekumised</b>				
Intressid	3 720	1 329	238	85
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	293	7 612	19	487
Käibemaksu ettemaksud ja tagasinõuded	12 102	53 034	773	3 389
Muud viitlaekumised	7 879	1 632	504	104
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>23 994</b>	<b>63 607</b>	<b>1 534</b>	<b>4 065</b>
<b>Lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>164 075</b>	<b>294 352</b>	<b>10 488</b>	<b>18 813</b>

## Pikaajalised nõuded

	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Nõuded ühissettevõtete vastu		5 750	0	367
Pikaajalised laenuõuded	1 632	254	104	16
Muud pikaajalised nõuded	4 672	667	298	44
<b>Pikaajalised nõuded kokku</b>	<b>6 304</b>	<b>6 671</b>	<b>402</b>	<b>427</b>

## 10. Varud

	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	758 649	785 906	48 487	50 229
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	3 168	4 806	202	307
Materjalid ja valmistoodang	1 918	62	123	4
Ettemaksed tarnijatele	12 866	58 666	822	3 749
<b>Varud kokku</b>	<b>776 601</b>	<b>849 440</b>	<b>49 634</b>	<b>54 289</b>

## 11. Tehingud tütar-, ühis- ja sidusettevõtte osadega

### Bišumuiža Nami SIA osaluse suurendamine

Arco Vara AS'i tüdarettevõtte Arco Investeeringute AS suurendas enda osalust ühissettevõttes Bišumuiža Nami SIA 40% -lt 49,38%-ni. Osalust suurendati mitterahalisel teel. Tehingujärgselt on Bišumuiža Nami SIA 50,0% omanik SIA Linstow Baltic, 49,38 % osade omanik Arco Investeeringute AS ja 0,62% osade omanik SIA Mazais Baltezers. Sama tehingu tulemusena hakkas kehtima SIA Mazais Baltezers'il tähtajatu optioon soetada Arco Investeeringute AS'ilt 9,38%-ne osalus nominaalhinnaga.

### Osaluse suurendamise mõju kontsernile:

	EEK	EUR
tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	1 464	94
Nõuded	119	8
Varud	12 615	806
Lühiajalised kohustused	55	4
Pikaajalised kohustused	20 551	1 313

### Arco Vara Puukooli OÜ osade võõrandamine

Arco Vara AS võõrandas 100-protsendilise osaluse Arco Vara Puukool OÜ-s. Tehingu eesmärk oli eraldada kõrvaltegevus Kontserni põhitegevusest. Arco Vara Puukool OÜ tegeles metsataimede tootmisega. 100-protsendilise osaluse Arco Vara Puukool OÜ-s omandas Metsamarket OÜ, mille juhatuse liige on Lehar Lindre. Tegemist oli tehinguga seotud isikuga NASDAQ OMX Tallinna Börsi reglemendi osa "Nõuded

Emitentidele" tähenduses. Lehar Lindre oli Arco Vara AS 100-protsendilise tütarettevõtte Arco Vara Puukool OÜ juhatuse liige.

#### Arco Ukraina Valduste OÜ osade võõrandamine

Arco Vara AS võõrandas oma 86,66-protsendilise osaluse Arco Ukraina Valduste OÜ-s. Tehing toimus mitmes etapis, millest esimeses etapis suurendati ettevõtte osakapitali mitterahalise sissemaksena ning mille tulemusena Arco Vara AS osalus suurenes 86,66 protsendini. Tehingu eesmärk oli väljuda Kontsernile kahjumlikust tegevusest, millise ülalhooldmine nõudis lisafinantseerimist, seetõttu ei pea Arco Vara lähiaastatel oma kohalolekut Ukrainas perspektiivikaks. Arco Ukraina Valduste OÜ oli holding-ettevõtteks Arco Vara kinnisvaravahendusbüroole Kiievis, Ukrainas.

89,66-protsendilise osaluse Arco Ukraina Valduste OÜ-s omandas Bagatini OÜ, kes oli võõrandatud ettevõtte väikeosanikuks ning kes tehingu tulemusena omab 100% Arco Ukraina Valduste OÜ-d. Tegemist on tehinguga seotud isikuga NASDAQ OMX Tallinna Börsi reglemendi osa "Nõuded Emitentidele" tähenduses. Bagatini OÜ omanik ja juhataja Juri Nikitin oli ühtlasi ka üheks Arco Ukraina Valduste OÜ juhatuse liikmetest.

#### Arco Construction SIA osade võõrandamine

Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Ehitus OÜ võõrandas oma 55-protsendilise osaluse Arco Construction SIA-s. Enamusosalus Arco Construction SIA-s soetati 2007. aasta alguses, eesmärgiga ehitada Kontserni arendusprojekte ning teenida kasumit Läti ehitusturu kiirest kasvust. Läbi dividenditulu on Kontsern saanud täies mahus tagasi oma varasemad, ettevõtte soetamiseks tehtud investeeringud. Järgnevate aastat jooksul oleksid Kontserni investeeringud enda Läti arendusprojektidesse olnud maksimaalselt 15,0 mln krooni (ca 0,96 mln eurot), mis ei tagaks Arco Construction SIA jätkusuutliku majandamise. Samas pole Arco Construction SIA olnud edukas uute kontserniväliste lepingute sõlmimisel. Lisaks on Läti ehitusturg 2007. aastaga võrreldes oluliselt ahenenud ja ei vasta enam Arco Vara AS-i strateegia põhimõtetele, mille oluliseks osaks on vähendada Kontserni kohustusi ja loobuda tegevustest, mida Kontsern ei saa täielikult kontrollida. Arco Ehitus OÜ-le kuuluva Arco Construction SIA osaluse omandasid Arco Construction SIA kaasomanikud selliselt, et Viktors Savins omandas 27,3% võõrandatavast osalusest, Martiņš Bubens omandas 23,6% võõrandatavast osalusest, Aivars Kacars omandas 23,6% võõrandatavast osalusest ning Jānis Čodars omandas 25,5% võõrandatavast osalusest. Tegemist on tehinguga seotud isikuga NASDAQ OMX Tallinna Börsi reglemendi osa "Nõuded Emitentidele" tähenduses. Omandajad Martiņš Bubens ja Aivars Kacars on Arco Construction SIA juhatuse liikmed ning Viktors Savins on sama ettevõtte nõukogu liige.

#### 2009. aastal võõrandas kontsern osalusi järgmistes ettevõtetes:

Ettevõtte	%	EEK		EUR	
		Võõrandatud osaluse suurus Kontsernis	Müügihind	Kasum või kahjum võõrandamisest	Müügihind
tuhandetes					
<b>Tütarettevõtted</b>					
Arco Vara Puukool OÜ	100	600	-4 771	38	-305
Arco Ukraina Valdused OÜ	89,66	4	1 129	0	72
Arco Constarction SIA	55	1 100	25	70	2



<b>Ühisettevõtted</b>					
Tallinna Olümpiapurjespordi keskus OÜ	50	37 500	0	2 397	0
Arco Ärikeskus OÜ	50	12 000	0	767	0
Floriston Group OÜ	37,5	5 500	0	352	0
<b>Kokku</b>		<b>56 704</b>	<b>-3 617</b>	<b>3 624</b>	<b>-231</b>

### Tütarettevõtete võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele

Tütarettevõtete võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	-3 186	-159	-204	-10
Muu käibevara	-20 222	-1 555	-1 292	-99
Pikaajalised nõuded	-6 018	-112	-385	-7
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)	-60	0	-4	0
Materiaalne põhivara (lisa 13)	-6 533	-1 577	-418	-101
Immateriaalne põhivara (lisa 14)	-500	-110	-32	-7
Lühiajalised laenukohustused	-3 730	-5 163	-238	-330
Muud lühiajalised võlad	-26 995	-2 878	-1 725	-184
Pikaajalised laenukohustused	-473	-9 231	-30	-590

### Arco Vara võõrandas osalused kolmes ühisettevõttes

Arco Vara AS võõrandas 100% enda osalused Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-s ja Arco Ärikeskuse OÜ-s, mis moodustasid 50% äriühingute osa- või aktsiakapitalist ja 75% enda osalusest Floriston Grupp OÜ-s, mis moodustas 37,5% äriühingu osakapitalist. Arco Varal säilib Floriston Grupp OÜ-s 12,5% osalus.

Osalus võõrandati Marcel Vichmanni ja Olav Miiliga seotud äriühingutele. Tehingu mõju kahjumile kajastati 12 kuu tulemustes läbi varade väärtuse languse vastavates projektettevõtetes kokku summas 138 909 tuhat krooni (8 878 tuhat eurot).

### Ühisettevõtete võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele

Ühisettevõtete võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	-14 513	-19 118	-928	-1 222
Muu käibevara	-11 429	-18 394	-730	-1 176
Varud	-4 169	-13 143	-266	-840
Kinnisvarainvesteeringud	-141 683	0	-9 055	0
Materiaalne põhivara (Lisa 13)	-76	-340	-5	-22
Immateriaalne põhivara (Lisa 14)	0	-4 209	0	-269
Lühiajalised võlad	-7 651	-9 511	-489	-608
Pikaajalised kohustused	-109 219	0	-6 980	0

**12. Kinnisvarainvesteeringud**

	EEK	EUR
tuhandetes		
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>	<b>999 999</b>	<b>63 912</b>
Soetused	4 222	270
Müügid	-6 040	-386
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast	100 201	6 404
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa )	-555 629	-35 511
<b>Saldo seisuga 31.12.2008</b>	<b>542 753</b>	<b>34 689</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2008</b>	<b>542 753</b>	<b>34 688</b>
Soetused	17 021	1 088
Müügid	-14 360	-918
Väljaminekud tütarettevõtete ja ühisettevõtete müügil	-141 743	-9 059
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast	15 258	975
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest	-89 941	-5 748
<b>Saldo seisuga 31.12.2009</b>	<b>328 988</b>	<b>21 026</b>

**13. Materiaalne põhivara**

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksud	Materiaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes					
<b>Jääkväärtus 31.12.2007</b>	<b>26 940</b>	<b>5 134</b>	<b>7 983</b>	<b>101 806</b>	<b>141 863</b>
Ostud ja parendused	369	3 115	5 396	10 806	19 686
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	662	0	7 218	7 880
Lisandumised äriühendustest	0	482	789	0	1 271
Müügid	-1 701	-5 633	-4 768	-8 965	-21 067
Ümberklassifitseerimised müügiotel kinnisvaraks	1 619	0	0	0	1 619
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks	0	0	0	-100 201	-100 201
Allahindlused	-3 420	0	0	0	-3 420
Amortisatsioonikulu (lisa 5)	-1 692	-1 264	-2 863	0	-5 819
<b>Jääkväärtus 31.12.2008</b>	<b>22 115</b>	<b>2 496</b>	<b>6 537</b>	<b>10 664</b>	<b>41 812</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>33 950</i>	<i>7 734</i>	<i>15 054</i>	<i>10 664</i>	<i>67 402</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-11 835</i>	<i>-5 238</i>	<i>-8 517</i>	<i>0</i>	<i>-25 590</i>
<b>Jääkväärtus 31.12.2008</b>	<b>22 115</b>	<b>2 496</b>	<b>6 537</b>	<b>10 664</b>	<b>41 812</b>
Ostud ja parendused	1 490	697	0	4 782	6 969
Müügid	-11 815	-520	-588	-2	-12 925
Väljaminekud tütarettevõtte müügist (lisa 4)	-2 251	-967	-3 239	0	-6 457
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks	0	0	0	-15 258	-15 258
Amortisatsioonikulu (lisa 5)	-1 174	-648	-1 774	0	-3 596
<b>Jääkväärtus 31.12.2009</b>	<b>8 365</b>	<b>1 058</b>	<b>936</b>	<b>186</b>	<b>10 545</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>14 711</i>	<i>4 664</i>	<i>7 369</i>	<i>186</i>	<i>26 930</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-6 346</i>	<i>-3 606</i>	<i>-6 433</i>	<i>0</i>	<i>-16 385</i>

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksud	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes					
<b>Jääkväärtus 31.12.2007</b>	<b>1 722</b>	<b>328</b>	<b>510</b>	<b>6 507</b>	<b>9 067</b>
Ostud ja parendused	24	199	345	690	1 258
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	42	0	460	502
Lisandumised äriühendustest	0	31	50	0	81
Müügid	-109	-360	-305	-573	-1 347
Ümberklassifitseerimised müügiotel kinnisvaraks	103	0	0	0	103
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks	0	0	0	-6 404	-6 404
Allahindlused	-219	0	0	0	-219
Amortisatsioonikulu (lisa 5)	-108	-81	-183	0	-372
<b>Jääkväärtus 31.12.2008</b>	<b>1 413</b>	<b>160</b>	<b>418</b>	<b>682</b>	<b>2 669</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>2 170</i>	<i>494</i>	<i>962</i>	<i>682</i>	<i>4 308</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-756</i>	<i>-335</i>	<i>-544</i>	<i>0</i>	<i>-1 635</i>
0					
<b>Jääkväärtus 31.12.2008</b>	<b>1 413</b>	<b>159</b>	<b>417</b>	<b>682</b>	<b>2 671</b>
Ostud ja parendused	95	45	0	306	445
Müügid	-755	-33	-38	0	-826
Väljaminekud tütar- ja ühissettevõtete müügist (lisa 4)	-144	-62	-207	0	-413
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks	0	0	0	-975	-975
Amortisatsioonikulu (lisa 5)	-75	-41	-113	0	-230
<b>Jääkväärtus 31.12.2009</b>	<b>534</b>	<b>68</b>	<b>59</b>	<b>13</b>	<b>672</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>940</i>	<i>298</i>	<i>471</i>	<i>12</i>	<i>1 721</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-406</i>	<i>-230</i>	<i>-411</i>	<i>0</i>	<i>-1 047</i>

## 14. Immateriaalne põhivara

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes			
<b>Jääkväärtus 31.12.2007</b>	<b>23 957</b>	<b>1 548</b>	<b>25 505</b>
Ostud ja parendused	0	482	482
Lisandumised äriühendustest	632	0	632
Väljaminekud tütar- ja ühissettevõtete võõrandamisest	-4 014	-889	-4 903
Allahindlused väärtuse langusest	-8 720	0	-8 720
Amortisatsioonikulu	0	-521	-521
<b>Jääkväärtus 31.12.2008</b>	<b>11 855</b>	<b>620</b>	<b>12 475</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>11 855</i>	<i>2 258</i>	<i>14 113</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>-1 638</i>	<i>-1 638</i>
<b>Jääkväärtus 31.12.2008</b>	<b>11 855</b>	<b>620</b>	<b>12 475</b>
Ostud ja parendused	0	0	0
Müügid ja likvideerimine	-459	423	-36
Väljaminekud tütar- ja ühissettevõtete võõrandamisest	-500	0	-500
Ümber klassifitseerimised	0	0	0
Allahindlused väärtuse langusest	-10 896	0	-10 896
Amortisatsioonikulu	0	-231	-231
<b>Jääkväärtus 31.12.2009</b>	<b>0</b>	<b>812</b>	<b>812</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>0</i>	<i>2 456</i>	<i>2 456</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>-1 644</i>	<i>-1 644</i>

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes			
<b>Jääkväärtus 31.12.2007</b>	<b>1 531</b>	<b>99</b>	<b>1 630</b>
Ostud ja parendused	0	31	31
Lisandumised äriühendustest	40	0	40
Väljaminekud tütar- ja ühissettevõtete võõrandamisest	-257	-57	-314
Allahindlused väärtuse langusest	-557	0	-557
Amortisatsioonikulu	0	-33	-33
<b>Jääkväärtus 31.12.2008</b>	<b>758</b>	<b>40</b>	<b>797</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>758</i>	<i>143</i>	<i>901</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>-105</i>	<i>-105</i>
<b>Jääkväärtus 31.12.2008</b>	<b>758</b>	<b>39</b>	<b>797</b>
Müügid ja likvideerimine	-29	27	-2
Väljaminekud tütar- ja ühissettevõtete võõrandamisest	-32	0	-32
Allahindlused väärtuse langusest	-696	0	-696
Amortisatsioonikulu	0	-15	-15
<b>Jääkväärtus 31.12.2009</b>	<b>0</b>	<b>52</b>	<b>52</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>0</i>	<i>157</i>	<i>157</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>-105</i>	<i>-105</i>

## 15. Laenukohustused

	31.12.2009		31.12.2008	
	Kokku	s.h lühi-ajaline osa	Kokku	s.h lühi-ajaline osa
EEK tuhandetes				
Võlakirjad	18 870	18 870	59 303	59 303
Pangalaenud	752 000	556 519	911 946	256 095
Kapitalirendikohustused	2 443	831	5 462	1 708
Muud laenud	26 229	25 223	69 625	36 311
<b>Kokku</b>	<b>799 542</b>	<b>601 443</b>	<b>1 046 336</b>	<b>353 417</b>

	31.12.2009		31.12.2008	
	Kokku	s.h lühi-ajaline osa	Kokku	s.h lühi-ajaline osa
EUR tuhandetes				
Võlakirjad	1 206	1 206	3 790	3 790
Pangalaenud	48 062	35 568	58 284	16 367
Kapitalirendikohustused	156	53	349	109
Muud laenud	1 676	1 612	4 450	2 321
<b>Kokku</b>	<b>51 100</b>	<b>38 439</b>	<b>66 873</b>	<b>22 587</b>

## 16. Võlad

### Lühiajalised võlad

	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
<b>Võlad tarnijatele</b>	46 188	75 454	2 952	4 822
<b>Muud võlad</b>				
Võlad väärtpaberitehingutest	15 464	16 775	988	1 072
Muud võlad	8 001	790	511	50
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>23 465</b>	<b>17 565</b>	<b>1 499</b>	<b>1 122</b>
<b>Maksuvõlad</b>				
Käibemaks	2 345	3 099	150	198
Üksikisiku tulumaks	1 047	2 053	68	131
Sotsiaalmaks	1 882	3 569	120	228
Muud maksuvõlad	3 892	2 228	249	142
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>9 166</b>	<b>10 949</b>	<b>587</b>	<b>700</b>
<b>Viitvõlad</b>				
Intressivõlad	5 226	10 054	334	643
Võlad töövõtjatele	5 120	8 871	327	567
Dividendivõlad	0	1 232	0	79
Muud viitvõlad	5 385	8 552	344	547
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>15 731</b>	<b>28 709</b>	<b>1 005</b>	<b>1 836</b>
<b>Võlad kokku</b>	<b>94 550</b>	<b>132 677</b>	<b>6 043</b>	<b>8 480</b>

### Pikaajalised võlad

	EEK		EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Võlad väärtpaberitehingutest	0	248	0	16
Tagatisrahad	1 100	1 402	70	89
Muud pikaajalised võlad	4 063	2 754	260	176
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>5 163</b>	<b>4 404</b>	<b>330</b>	<b>281</b>

## 17. Aktsiakapital

### Aktsiakapitali vähendamine

Selleks, et vähendada Arco Vara AS aktsia hinna volatiilsust ja viia omakapital Äriseadustiku § 301 nõutud tasemele ning võimaldada aktsia efektiivsemat hinnastamist börsil ning samuti et luua võimalused kapitalistruktuuri edasiseks tugevdamiseks võtsid aktsionäridele vastu ettepaneku vähendada Arco Vara AS aktsiakapitali selliselt, et:

1.1. esmajärjekorras vähendatakse aktsiakapitali 10 aktsia tühistamisega, kusjuures 5 aktsiat tühistatakse Toletum OÜ-le (registrikood 11011219) ja 5 aktsiat HM Investeeringud OÜ-le (registrikood 10963165) (edaspidi „Kompenseerivad aktsionärid“) kuuluvate aktsiate hulgast; ning

1.2. seejärel vähendatakse 19/20 kõigist aktsiatest selliselt, et:

1.2.1. iga aktsionäri kuuluvatest aktsiatest tühistatakse 19/20 ning

1.2.2. kui mõne aktsionäri (edaspidi „Kompenseeritav aktsionär“) omandis olevate aktsiate arv ei võimalda tühistada täpselt täisarvu aktsiaid, tühistatakse täisarv Kompenseeritavale aktsionärile kuuluvaid aktsiaid (ümaratuna alla) ning Kompenseerivatelt aktsionäridelt tühistatakse täiendavalt nii mitu aktsiat (edaspidi „Kompensatsiooniaktsiad“) kui mitu aktsiat oleks Kompenseeritaval aktsionäril pidanud täiendavalt olema selleks, et talle kuuluvate aktsiate arv oleks võimaldanud tühistada täpselt täisarvu aktsiaid ilma ümardamiseta (nt kui Kompenseeritavale aktsionärile kuulub enne aktsiakapitali vähendamist 30 aktsiat, siis tühistatakse talle kuuluvatest aktsiatest 28 (s.t talle jääb pärast kapitali vähendamist 2 aktsiat) ning täiendavalt Kompenseerivatele aktsionäridele kuuluvatest aktsiatest tühistatakse 10 Kompensatsiooniaktsiat);

1.2.3. Kompenseerivatelt aktsionäridelt tühistatakse Kompensatsiooniaktsiaid võrdselt. Kui Kompensatsiooniaktsiaid ei ole võimalik Kompenseerivatelt aktsionäridelt võrdselt tühistada, tühistatakse HM Investeeringud OÜ-lt rohkem aktsiaid.

Vähendamise tulemusena jääb aktsiate arvuks 4 741 707, s.t tühistatakse 90 519 943 aktsiat. Aktsiakapitali vähendatakse seega 905 199 tuhat krooni (57 853 tuhat eurot) ulatuses.

## 18. Tehingud seotud osapooltega

	EEK		EUR	
	12 kuud 2009 või 31.12.2009	12 kuud 2008 või 31.12.2008	12 kuud 2009 või 31.12.2009	12 kuud 2008 või 31.12.2008
tuhandetes				
<b>Tehingud ühissettevõtetega<sup>1</sup></b>				
Müügitulu	136	1 690	9	108
Ostetud teenused	0	-52	0	-3
Lühiajalised laenuõuded	13 893	13 855	888	885
Pikaajalised laenuõuded	0	5 750	0	367
Nõuded ostjate vastu	918	1 030	59	66
Lühiajalised intressinõuded	0	2 205	0	141
<b>Tehingud Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli omavate ettevõtetega</b>				
Põhivara ost	10 190	0	651	0
Ostetud teenused	0	-445	0	-28
Muud lühiajalised nõuded	8 728	13 348	558	853
Lühiajalised intressinõuded	2 114	0	135	0
Lühiajalised laenukohustused	9 559	16 377	611	1 047
Võlad tarnijatele	0	368	0	24
Lühiajalised intressivõlad	2 447	968	156	62
Pikaajalised laenukohustused	11 768	0	752	0
<b>Tehingud Kontserni või Kontserni juhtkonna võtmeisikutega</b>				
Müügitulu	1 704	11 747	109	751
Ostetud teenused	-1 448	-33	-93	-2
Nõuded ostjate vastu	0	262	0	17
Lühiajalised laenukohustused	10 008	11 509	640	736
Intressivõlad	700	0	45	0
<b>Tehingud muude seotud osapooltega</b>				
Müügitulu	0	1 869	0	119
Muud lühiajalised võlad	15 464	0	988	0
Pikaajalised laenukohustused	0	31 151	0	1 991

<sup>1</sup> 09. märtsil 2009. aastal sõlmis Arco Vara tütarettevõtte Arco Ehitus võlaõigusliku ostu-müügilepingu büroohoone Odra tänav 16/Jakobi tänav 29 Tallinnas soetamiseks järelmaksuga. Büroohoone endine omanik oli Arco Vara nõukogu liikme Richard Tomingas'ega seotud OÜ Euro Shipping. Arco Ehitus on olnud eelnimetatud aadressil põhiüürnikuks viimased viis aastat ning maksnud OÜ-le Euro Shipping üüri. Lisaks on hoones ka teisi üürnikke. Tehingu maksumus on 10 190 tuhat krooni (651 tuhat eurot), millest suur osa tasutakse 2011 lõpus. Sõltumatu hindaja Pindi Kinnisvara hindas 19.02.2009 kinnistu turuväärtuseks 10 700 tuhat krooni (684 tuhat eurot).

<sup>2</sup> Arco Vara AS võõrandas 100-protsendilise osaluse Arco Vara Puukool OÜ-s. Tehingu eesmärk oli eraldada kõrvaltegevus Kontserni põhitegevusest. Arco Vara Puukool OÜ tegeles metsataimede tootmisega. 100-protsendilise osaluse Arco Vara Puukool OÜ-s omandas Metsamarket OÜ, mille juhatuse liige on Lehar Lindre. Lehar Lindre oli Arco Vara AS 100-protsendilise tütarettevõtte Arco Vara Puukool OÜ juhatuse liige.

Tehingu maksumus oli 600 tuhat krooni (38 tuhat eurot). Tehing ei avalda olulist mõju Arco Vara kontserni tegevusele ega ole käsitletav olulise osaluse võõrandamisena. Arco Vara AS nõukogu ja juhatuse liikmed ei ole tehingust muul viisil isiklikult huvitatud. Vaata lisaks lisa 11.

Arco Vara AS võõrandas oma 86, 66- protsendilise osaluse Arco Ukraina Valduste OÜ-s . 89,66- protsendilise osaluse Arco Ukraina Valduste OÜ-s omandas Bagatini OÜ, kes oli võõrandatud ettevõtte väikeosanikuks ning kes tehingu tulemusena omab 100% Arco Ukraina Valduste OÜ-d. Bagatini OÜ omanik ja juhataja Juri Nikitin oli ühtlasi ka üheks Arco Ukraina Valduste OÜ juhatuse liikmetest. Vaata lisaks lisa 11.

Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Ehitus OÜ võõrandas oma 55- protsendilise osaluse Arco Construction SIA-s. Arco Ehitus OÜ-le kuuluva Arco Construction SIA osaluse omandasid Arco Construction SIA kaasomanikud selliselt, et Viktors Savins omandas 27,3% võõrandatavast osalusest, Martiņš Bubens omandas 23,6% võõrandatavast osalusest, Aivars Kacars omandas 23,6% võõrandatavast osalusest ning Jānis Čodars omandas 25,5% võõrandatavast osalusest. Omandajad Martiņš Bubens ja Aivars Kacars on Arco Construction SIA juhatuse liikmed ning Viktors Savins on sama ettevõtte nõukogu liige. Vaata lisaks lisa 11.

Kontserni juhatuse liikmetele on 2009. aasta 12 kuu jooksul arvestatud töötasusid koos kaasnevate maksudega kogusummas 5 282 tuhat krooni (338 tuhat eurot). 2008 aastal oli vastav näitaja 21 935 tuhat krooni (1 402 tuhat eurot).

## **19. Tingimuslikud kohustused**

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

26.02.2009 kuulutati Harju Maakohtu otsusega välja OÜ Tempera Ehitus pankrot.

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

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

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

05. 11.2009 esitas pankrotihaldur Katrin Prükk ettekirjutuse nõudeavalduse puuduste kõrvaldamiseks. Arco Ehitus OÜ ja Arco Vara AS kõrvaldasid ettekirjutuses toodud puudused 13.12. 2009.

19. 11. 2009 loovutas Arco Vara AS osaliselt nõude summas 500 tuhat krooni (32 tuhat eurot Leising Grupp OÜ-le.

20. 11.2009. a toimus OÜ Tempera Ehitus (pankrotis) nõuete kaitsmise koosolek ning Arco Ehitus OÜ nõue sai kogu nõudeavalduses esitatud summas kaitstud. Arco Vara AS nõude osas esitas pankrotihaldur vastuväite 2009. a intresside osas summas 31,6 tuhat krooni (2 tuhat eurot) ja seega kaitstud sai nõue summas 2 301 tuhat krooni (147 tuhat eurot).

Pankrotihalduri aruandest nähtub, et võlgnikul on kohustusi kokku 13 588 tuhat krooni (868 tuhat eurot), kuid puudub igasugune materiaalne vara. Seega on juhatuse arvates ebatõenäoline, et Arco Vara AS-ile ja Arco Ehitus OÜ-le 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. veebruaril 2008 kavatsuste protokoll. Protokollis eesmärgiks oli sätestada põhitingimused ja -printsüübid Arco Vara AS poolt 50% osaluse omandamiseks Küprose äriühingus, mis omakorda omas ja haldas Ukrainas paiknevate kaubanduskeskuste arendust. Kavatsuste protokollis kohaselt on Arco Investeeringud AS teinud ettemakse ja andnud allutatud laene kokku 10 000 tuhat USA dollarit (111 052 tuhat krooni; 7 098 tuhat eurot), mida on Arco Vara AS-il 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 AS'i kompromissettepanekuga lisatagatiste seadmiseks ja võla ajatamiseks, alustati AS Ühendatud Kapital garantii realiseerimisega.

19.02.2009 esitas Arco Investeeringute AS Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtusse hagiavalduse 10 907 tuhat USA dollari (113 157 tuhat krooni; 7 232 tuhat euro) sissenõudmiseks AS-ilt Ühendatud Kapital ning taotluse hagi tagamiseks. Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtu Nõukogu edastas Arco Vara AS taotluse hagi tagamiseks Harju Maakohule ning kohus tegi määruse, millega rahuldab hagi tagamise taotluse täies ulatuses.

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

12.03.2009 esitas AS Ühendatud Kapital Harju Maakohu määrusele määruskaebuse leides, et Harju Maakohu poolt kohaldatud hagi tagamise abinõud on äärmiselt koormavad. Arco Investeeringute AS vaidles määruskaebusele vastu. 22.06.2009 tegi Tallinna Ringkonnakohus otsuse, milles osaliselt nõustus AS Ühendatud Kapital määruskaebusega ning leidis, et arestid pangakontodele piiravad ettevõtte tegutsemisvabadust ning kontod tuleks aresti alt vabastada. Arco Investeeringute AS esitas omakorda



määruskaebuse Riigikohtusse ringkonnakohtu määrusele, kuid Riigikohus jättis oma 14.09.2009 kohtumäärusega Arco Investeeringute AS määruskaebuse rahuldamata.

08.10.2009 oli määratud Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtu istung, mis lükati AS Ühendatud Kapital palvel edasi, kuna AS Ühendatud Kapital vahetas taaskord oma esindajat ning palus lisaiega istungiks ettevalmistamisele.

8.10.2009 esitas Arco Investeeringute AS Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtule täiendava hagi tagamise taotluse. 12.10.2009 arbitraažkohus tegi hagi tagamise otsuse ning seadis käsutamise keelumärked AS Ühendatud Kapital tütaretevõtte OÜ Auto Forte Baltic osadele. 21.12.2009 tegi Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohus otsuse, millega rahuldab Arco Investeeringute AS nõude ja mõistis Ühendatud Kapital ASilt välja Arco Investeeringute AS kasuks põhivõlgnevuse summas 10 000 tuhat USA dollarit (109 253 tuhat krooni; 6 982 tuhat eurot), põhivõlgnevuselt arvestatud intressid summas 906 tuhat USA dollarit (9 905 tuhat krooni; 633 tuhat eurot) ja viivised summas 773 tuhat USA dollarit (8 452 tuhat krooni; 540 tuhat eurot), kõik kokku 11 680 tuhat USA dollarit (127 611 tuhat krooni; 8 155 tuhat eurot). Lisaks peab Ühendatud Kapital AS hüvitama ka Arco kohtukulud kokku summas 1 099 tuhat krooni (70 tuhat eurot).

Arbitraažikohtu otsus on lõplik ja jõustus selle vastuvõtmisel.

## **20. Bilansipäevajärgsed sündmused**

### **Pankrotiavaldus Arco Vara AS vastu**

21.01.2010 esitas Indrek Porila Harju Maakohtule pankrotiavaldus Arco Vara AS vastu. Indrek Porila on varasemalt nõudnud Arco Varalt 37 943 tuhande krooni (2 425 tuhat eurot) tasumist, kui Arco Vara on Indrek Porila nõudele põhjendatult vastu vaielnud. Vaatamata eeltoodule ning nõude vaieldavusele, samuti asjaolule, et ettevõtte ei ole maksejõuetu, esitas Indrek Porila pankrotiavalduse.

Ajalooliselt on Arco Vara AS juhatus 2007 IPO prospektis öelnud, et Indrek Porilale kuulub 12,5% Floriston Grupi omakapitalist, mis kuulub tasumisele pärast seda kui Floriston Grupi kinnisvaraprojektid on realiseeritud. IPO prospektis on omakapitali osalust hinnatud 37 943 tuhande krooni (2 435 tuhat eurot) väärtusele, kuid ettevõtte väärtus on seoses kinnisvaraturu langusest tingituna käesolevaks hetkeks kordades vähenenud. Nimetatud olukorras ei soovinud Indrek Porila endale 12,5% osalust Floriston Grupp OÜ-s, vaid nõudis Arco Varalt eelnimetatud summa tasumist. Arco Vara ei tunnista Indrek Porila sellist nõuet, kuna see ei vasta tegeliku kokkuleppe sisule ega Floriston Grupp OÜ tegelikule turuväärtusele, samuti ei ole realiseerunud ükski kinnisvaraprojektidest, seega pole nõue muutunud sissenõutavaks.

Vastavalt pankrotiseadusele ei alusta kohus menetlust kui nõue ei ole selge ning selle üle käivad vaidlused ning kui võlgnik võlga ei tunnista. Ülaltoodu selgelt viitab nõude ebaselgusele, vaieldavusele ning Arco Vara sellist nõuet ei tunnista. Lisaks eeltoodule on Arco Vara likviidne ega pole maksejõuetu. Seega puudub kohtul igasugune alus pankrotimenetlust alustada

Arco Vara juhatus käsitleb pankrotiavalduse esitamist ettevõtte vastu selge pahatahtlikkusena, mille eesmärgiks on kahjustada ettevõtte mainet ja mõjutada aktsia hinda.

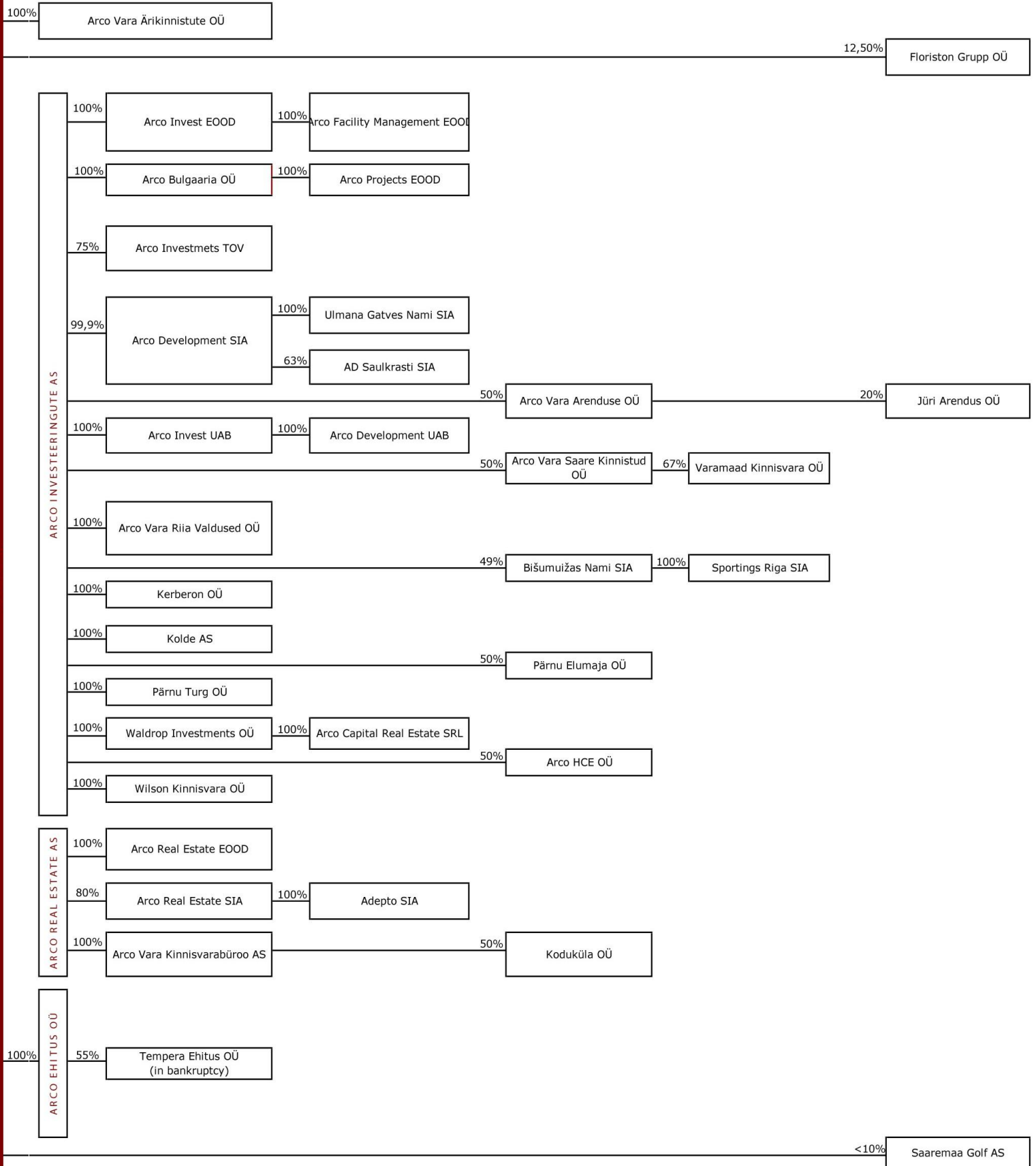
## 21. Kontserni struktuur

Seisuga 31.12.2009

TÜTARETTEVÕTTED

ÜHISETTEVÕTTED

SIDUSETTEVÕTTED



TÜTARETTEVÕTTED

ÜHISETTEVÕTTED

SIDUSETTEVÕTTED

## Juhtkonna deklaratsioon konsolideeritud vahearuandele

Arco Vara AS juhatus on koostanud 2009. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 2-47.

Vahearuanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS) nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt Arco Vara AS finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Arco Vara AS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Tegevuse vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate majandusaasta 12 kuu jooksul toimunud olulistest sündmustest ja nende mõjust raamatupidamisaruandele ning sisaldab peamiste riskide ja ebaselguste kirjeldusi.

Aruande koostamise käigus on hinnatud kõiki olulisi asjaolusid, mis ilmnesisid aruande koostamise kuupäevani 26. veebruarini 2010 aastal.



Lembit Tampere  
juhatuse liige

26. veebruar 2010