



Majandusaasta aruanne 2010

Arco Vara AS

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

ARCO VARA AS

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2010. a
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2010. a

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

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

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

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

Juhatus: Lembit Tampere

Audiitor: KPMG Baltics OÜ

Sisukord

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE	4
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE	20
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	24
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	24
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	25
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	26
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	27
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	28
1 Üldine informatsioon.....	28
2 Aruande koostamise üldalused.....	28
3 Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis.....	30
4 Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest	33
5 Segmentiaruandlus – ärisegment.....	40
6 Segmentiaruandlus – geograafiline segment	42
7 Muutused Arco Vara kontserni struktuuris.....	43
LISAD KOONDKASUMIARUANDELE	45
8 Müüdüd toodangu kulu.....	45
9 Muud äritulud ja -kulud.....	45
10 Turustuskulud	46
11 Üldhalduskulud	46
12 Finantstulud ja -kulud.....	46
13 Tulumaksukulu.....	47
14 Puhaskahjum aktsia kohta	47
15 Kasutusrendikulu.....	48
LISAD FINANTSSEISUNDI ARUANDELE	49
16 Raha ja raha ekvivalendid	49
17 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	49
18 Varud.....	50
19 Finantsinvesteeringud	50
20 Kinnisvarainvesteeringud	50
21 Materiaalne põhivara.....	51
22 Laenukohustused	52
23 Kapitalirendikohustused.....	54
24 Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	54
25 Ettemaksed.....	55
26 Eraldised.....	55
27 Aktsiakapital.....	56
28 Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine.....	57
MUU INFORMATSIOON.....	64
29 Panditud varad	64
30 Tingimuslikud kohustused ja potentsiaalsed varad.....	64
31 Kapitali juhtimine.....	66
32 Tehingud seotud osapooltega.....	66
33 Aruandeperioodi järgsed sündmused.....	68
34 Arco Vara kontserni struktuur.....	69
35 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded, nagu need on nõutud Eesti raamatupidamise seaduses	70
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	74
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	75
JUHATAJA ALLKIRI 2010. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	76

Nõukogu esimehe pöördumine

Austatud investorid ja partnerid,

2010. oli murranguline aasta kogu Eesti majanduses, iseseisvusaja suurim kriis pöördus majanduskasvuks ning aasta lõppes käesoleva aasta jaanuaris käibele tulnud Eurole ülemineku tähe all.

Kinnisvara sektorit iseloomustas kõige enam taastumine - taastusid nii hinnad, käibed, kui ka ootused edasise osas. Hoolimata tõsiasiast, et 2010. aasta kinnisvarasektori käibest on viimase kümne aastaga väiksemaid mahte nähtud vaid ühel, 2009. aastal, siis kokkuvõttes on kasvava tehingute arvu ja käibega keskkond oluliselt vähem riskantne kui langeva käibega keskkond.

Nägime taastumist kõigis sihtriikides, kus tegutseme. Majanduslangus pöördus tõusuks kõigepealt Eestis ja Lätis ning seejärel ka Leedus ja Bulgaarias. Majanduskriisi ulatus, kestvus ning tagajärjed on riigiti erinevad, ent tööpuuduse kasvu pöördumine languseks ning finantsturgude stabiliseerumine omab ühesugust mõju igal pool.

Positiivsed muudatused meie tegevuskeskkonnas võimaldasid lõpule viia suurima Arco poolt iseseisvalt arendatud 24 000 ruutmeetrise Madridi nimelise äri- ja elamuprojekti arendamise Sofias, alustada uute majade ehitusega Tallinnas ja selle lähiümbruses (Kodukoldes korterid, Harku vallas Alasniidu Lasteaed) ja Riias (Bisumuiza II etapi kortermajade lõpuni ehitamine). Käesoleva aruande ilmumise ajaks on tehinguks vormistatud ka 2010. aastal ettevalmistamise faasis olnud Tivoli arendusprojekti käivitamine Tallinnas, Kadriorus.

Oleme hoidnud käigus ka enda poolt toetatud heategevusprojekte ning jätkuvalt on heameel teatada nii jalgpalliklubi Nõmme Kalju, Eesti Kunstiakadeemia kui Pühajärve triatloni ürituse toetamisest.

2011. aasta märtsis kui seda pöördumist kirja panemine on selge, et käesoleval aastal alustatavate tegevuste maht on võrreldamatult suurem viimasel kahel aastal tehtust ning selle eest peame tänama nii oma investoreid meisse uskumise eest kui ka koostööpartnereid, kes on jätkuvalt veendunud, et Arco Varaga saab teha nii suuremaid kui väiksemaid asju, nii Eestis kui piiri taga.

Richard Tomingas
Arco Vara AS
nõukogu esimees

Konsolideerimisgrupi 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 äriiliiniks: teenindus-, arendus- ja ehitusdivisjon.

2010. aasta lõpu seisuga kuulus Kontserni 28 tütaretevõtet (2009: 26) ja 5 ühissettevõtet (2009: 8).

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 ja 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

Juhataja Lembit Tampere

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

Lembit Tampere töötas aastatel 1997-2004 Eesti Ühis pangas, Corporate Finance divisjonis projektjuhina. Alates 2003. aastast oli ta ECE Capital OÜ juhatuse liige ning SBM Pank AS-is korporatiivpanganduse direktor. Alates 2008. aastast on Lembit Tampere Arco Vara juhatuse liige.

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.

Richard Tomingas on üks Arco Vara AS 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.

Nõukogu liige Hillar-Peeter Luitsalu

Hillar-Peeter Luitsalu õppis 1978/79. õppeaastal Tallinna Pedagoogilise Instituudi kehakultuuri erialal ning lõpetas 1995. aastal Tartu Ülikooli õigusteaduskonna.

Hillar-Peeter Luitsalu on üks Arco Vara AS 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.

Nõukogu liige Aare Tark

Aare Tark on lõpetanud 1983. aastal Tartu Ülikooli õigusteaduskonna.

Aare 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 AS nõukogu liige.

Nõukogu liige Kalev Tanner

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

Kalev Tanner töötas aastatel 1994–1998 investeerimispankurina Goldman Sachsi New Yorgi ja Londoni filiaalides, aastatel 1998-2000 AS Cresco tegevdirektorina ja 1998-2001 Tallinna Väärtpaberibörsi nõukogu esimehena. Aastatel 2000-2005 oli Kalev Tanner ametis Intergate Venture Capitali tegevdirektorina. 2000. aastast alates on ta IIZI Group AS nõukogu esimees ning 2003. aastast alates luksushotellide ja -restoranide valdkonnas tegutseva OÜ Sparkling Group ning riskikapitali ja nõuandeteenuseid pakkuva ettevõtte OÜ IG Partners asutaja ja juhatuse esimees. 2007. aastast alates on Kalev Tanner Arco Vara AS nõukogu liige.

Nõukogu liige Ragnar Meitern

Ragnar Meitern on lõpetanud Rutgers University Ameerika Ühendriikides 1996. aastal.

Ragnar Meitern alustas oma investeerimispankanduse karjääri 1996. aastal Salomon Brothers'is New Yorgis. Aastatel 1998 - 2000 töötas ta investeringute juhina New York'is baseerivas investeerimisfondis Stanton Capital Corporation. Peale seda töötas Ragnar Meitern Citigroup'i investeerimispankanduse grupis, nii Londonis kui ka Dubais. Aastast 2010 töötab ta tegevjuhina Standard Chartered pangas Dubais, mis on üks juhtivamaid finantsasutusi Aasias, Aafrikas ja Lähis-Idas. Arco Vara AS nõukogu liige on Ragnar Meitern alates 2008. aastast.

KONTSERNI STRUKTUUR

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.12.2010	31.12.2009
%			
Teeninduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Real Estate EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate AS	Eesti	100	100
Arco Vara Kinnisvarabüroo ¹	Eesti	100	100
Adepto SIA ¹	Läti	80	80
Arco Real Estate SIA ¹	Läti	80	80

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.12.2010	31.12.2009
%			
Arenduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Invest EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Facility Management EOOD ¹	Bulgaaria	100	80
Arco Project EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Alasniidu LA OÜ ¹	Eesti	100	-
Lilletee LA OÜ ¹	Eesti	100	100
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
Arco Vara Riia Valduste OÜ ¹	Eesti	100	100
Arco Vara Ärikinnistute OÜ	Eesti	100	100
Kerberon OÜ ¹	Eesti	100	100
Kolde AS ¹	Eesti	100	100
Pärnu Turg OÜ ¹	Eesti	100	100
Tivoli Arendus OÜ ¹	Eesti	100	-
T53 Maja OÜ ¹	Eesti	100	50
Waldrop Investments OÜ ¹	Eesti	100	100
Wilson Kinnisvara OÜ ¹	Eesti	müüdüd	100
Arco Development SIA ¹	Läti	99,9	99,9
Ulmana Gatves Nami SIA ¹	Läti	99,9	99,9
Arco Invest UAB ¹	Leedu	100	100
Arco Development UAB ¹	Leedu	100	100
Arco Capital SRL ¹	Rumeenia	100	100
Arco Investments TOV ¹	Ukraina	75	75
Ühisettevõtted			
Arco HCE OÜ ¹	Eesti	50	50
Arco Vara Arenduse OÜ ¹	Eesti	müüdüd	50
Arco Vara Saare Kinnistud OÜ ¹	Eesti	müüdüd	50
Koduküla OÜ ¹	Eesti	50	50
Varamaad Kinnisvara OÜ ¹	Eesti	müüdüd	33,4
AD Saulkrasti SIA ¹	Läti	50	62,9
Bišumuižas Nami SIA ¹	Läti	49,38	49,38
Sporting Riga SIA ¹	Läti	49,38	49,38
Ehituse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Ehitus OÜ	Eesti	100	100
AE Ehitusjuhtimine OÜ ¹	Eesti	100	-
Tempera Ehitus OÜ ¹	Eesti	pankrotis	pankrotis

¹Osalus läbi tütarettevõtte

MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

11.03.2010 võõrandas Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS oma osaluse Arco Vara Saare Kinnistud OÜ-s (Arco Investeeringute AS 50% ühisettevõtte), mille osakapital oli 0,2 mln krooni (0,01 mln eurot). Tehing lähtub Kontserni strateegilisest eesmärgist väljuda tegevustest, mille juures puudub võimalus täielikult kontrollida ettevõtte juhtimist. Tehingu hetkel oli tehingu maksumus 6,0 mln krooni (0,4 mln eurot) ja kahjum 2,2 mln krooni (0,1 mln eurot). Lõplik tehingu maksumus võib osutuda 3,0 mln krooni (0,2 mln eurot) võrra väiksemaks sõltuvalt müüdud ettevõtte potentsiaalse maksukohustuse realiseerumisest.

11.03.2010 vähendas Arco Investeeringute AS 99,9% tütarettevõtte Arco Development SIA oma osalust AD Saulkrasti SIA-s 63%-lt 50%-ni. Tehing teostati aktsiate nominaalväärtuses.

16.04.2010 asutas Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 100% osalusega 0,04 mln kroonise (0,003 mln euro) osakapitaliga Tivoli Arendus OÜ.

19.04.2010 asutas Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Ehitus OÜ 100% osalusega 0,04 mln kroonise (0,003 mln euro) osakapitaliga AE Ehitusjuhtimise OÜ.

04.05.2010 võõrandas Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS oma osaluse Arco Vara Arenduse OÜ-s (Arco Investeeringute AS 50% ühisettevõtte), mille osakapital oli 0,04 mln krooni (0,003 mln eurot). Tehingu müügihind oli 0,1 mln krooni (0,01 mln eurot) ja kahjum 0,03 mln krooni (0,002 mln eurot).

31.05.2010 asutas Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 100% osalusega 0,04 mln kroonise (0,003 mln euro) osakapitaliga Alasniidu LA OÜ.

05.07.2010 suurendas Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS oma osaluse Pärnu Elumaja OÜ-s 50%-lt 100%-ni. Tehingu ostuhind oli 2,2 mln krooni (0,1 mln eurot).

17.09.2010 registreeriti Pärnu Elumaja OÜ ärinime vahetus. Ettevõtte uueks ärinimeks on T53 Maja OÜ.

10.12.2010 võõrandas Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS oma osaluse Wilson Kinnisvara OÜ-s, mille osakapital oli 0,045 mln krooni (0,003 mln eurot). Osade müügihind oli 3,3 mln krooni (0,2 mln eurot) ja kasum 2,7 mln krooni (0,2 mln eurot).

17.12.2010 suurendas Arco Investeeringute AS 100% tütarettevõtte Arco Invest EOOD oma osalust Arco Facility Management EOOD-s 80%-lt 100%-le. Tehing teostati osade nominaalväärtuses.

28.12.2010 registreeriti Arco Bulgaaria OÜ ärinime vahetus. Ettevõtte uueks ärinimeks on Lilletee LA OÜ.

Aruandeperioodi järgsed muudatused Kontserni struktuuris:

18.03.2011 võõrandas Arco Investeeringute AS oma 100% tütarettevõttest Tivoli Arendus OÜ 50% International Invest Project OÜ-le. Tehing teostati osade nominaalväärtuses.

Arco Vara kontserni tähtsamad näitajad

- 2010. aasta müügitulu kokku moodustas 330,7 mln krooni (21,1 mln eurot), mis on 14% vähem kui eelmisel aastal.
- Ärikahjum oli -2,0 mln krooni (-0,1 mln eurot), mis on 98% vähem kui eelmise aasta samal perioodil.
- Puhaskahjum oli -4,6 mln krooni (-0,3 mln eurot), mis on 99% väiksem kui eelmise aasta samal perioodil.
- Omakapital moodustab 39,4% (2009 lõpu seisuga: 36,7%) varade mahust. Omakapitali tootlikkus oli negatiivne (2009: negatiivne). Investeeringud kapitali tootlikkus oli 1,8% (2009: negatiivne).
- Ehituslepingute järelejäanud maht oli aasta lõpu seisuga 262,2 mln krooni (16,8 mln eurot), 2009 lõpus 79,6 mln krooni (5,1 mln eurot).
- 2010. aasta jooksul müüdi kortereid ja krunte kokku 129 tükki (2009: 82).

	EEK					EUR				
	2010	2009	2008	2007*	2006*	2010	2009	2008	2007*	2006*
Müügitulu (miljonites)	331	386	633	727	484	21	25	40	46	31
Brutokasum/-kahjum (miljonites)	77	-29	-346	185	135	5	-2	-22	12	9
Ärikasum/-kahjum (miljonites)	-2	-92	-637	103	260	0	-6	-41	7	17
Puhaskasum/-kahjum enne makse (miljonites)	-4	-374	-1 003	250	227	0	-24	-64	16	15
Puhaskasum/-kahjum (miljonites)	-5	-373	-1 011	236	217	0	-24	-65	15	14
Netolaenu (miljonites)	430	501	486	517	1 143	27	32	31	33	73
Laenu pikkus, aastad	0,8	1,2	2,0	2,2	2,7	0,8	1,2	2,0	2,2	2,7
Brutokasumi/-kahjumi marginaal	23%	-7%	-55%	25%	28%	23%	-7%	-55%	25%	28%
Ärikasumi/-kahjumi marginaal	-1%	-24%	-100%	14%	54%	-1%	-24%	-100%	14%	54%
Puhaskasumi/-kahjumi marginaal	-1%	-97%	-160%	32%	45%	-1%	-97%	-160%	32%	45%
ROE	neg	neg	neg	14%	32%	neg	neg	neg	14%	32%
ROA	neg	neg	neg	8%	12%	neg	neg	neg	8%	12%
ROIC	1,8%	neg	neg	10%	16%	1,8%	neg	neg	10%	16%
Quick Ratio	0,3	0,4	1,1	1,1	0,2	0,3	0,4	1,1	1,1	0,2
Current Ratio	1,2	1,7	2,9	2,2	0,6	1,2	1,7	2,9	2,2	0,6
EPS	-0,9	-78,4	-0,2	2,8	3,1	-0,1	-5,0	0,0	0,2	0,2
Madalaim aktsia hind**	50,3	18,9	47,2	20,5	n/a	3,2	1,2	3,0	1,3	n/a
Kõrgeim aktsia hind**	93,9	119,6	465,4	38,8	n/a	6,0	7,6	29,7	2,5	n/a
Töötajate arv	153	171	384	664	478	153	171	384	664	478

* ühissetevõtteid on konsolideeritud proportsionaalse konsolideerimise meetodil

** statistika võrreldavuse huvides on aktsiahinda korrigeeritud vastavalt aktsiate vähendamisele I kvartalis 2010

KASUTATUD VALEMITE KIRJELDUS

Investeeringud kapital = lühiajalised intressikandvad kohustused + pikaajalised kohustused + omakapital (perioodi lõpus)

Netolaenu = lühiajalised intressikandvad kohustused + pikaajalised kohustused - raha ja raha ekvivalendid - lühiajalised investeeringud väärtpaberitesse (perioodi lõpus)

Omakapitali osakaal = omakapital perioodi lõpus / varad kokku perioodi lõpus

Keskmine omakapital = viimase nelja kvartali lõpu omakapitalide summa / neljaga

Omakapitali tootlus (ROE) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine omakapital

Keskmine varade maht = viimase nelja kvartali lõpu varade summa / neljaga

Varade tootlus (ROA) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine varade maht

Investeeringud kapitali tootlus (ROIC) = viimase nelja kvartali maksueelse kasumi ja intressikulude summa / keskmine investeeringud kapital

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

Current Ratio (lühiajaliste kohustuste kattekordaja) = käibevarad perioodi lõpus / lühiajalised kohustused perioodi lõpus

Quick Ratio (maksevõime kordaja) = (käibevarad kokku - varud ja bioloogilised varad) / lühiajalised kohustused kokku (perioodi lõpus)

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

Juhatusesimehe kommentaarid

2010. teenis Arco Vara 40% oma arendustegevuse tuludest väljaspool Eestit, seoses plaanitavate asjaõiguslepingute sõlmimisega Bulgaarias eelmisel aastal valminud hoonega ning Lätis elavnenud korterituruga võib see määr kaesoleval aastal olla veel kõrgem.

2010. aastal müüdi Kontserni projektides 129 korterit või krunti. Lätis müüdi aasta jooksul 26 Bišumuiža korterit ja 19 elamukrunti projektis Mazais Baltezers'i järve lähedal. Eestis müüdi 41 projekt Kodukolde korterit ja 32 projekt Merivälja krunti. Bulgaarias saadi kasutusluba Arco suurimale iseseisvalt tehtud arendusprojektile 24 000 ruutmeetrisele Boulevard Residence Madrid'ile, projektis müüdi 11 korterit ning sõlmiti pikaajaline rendileping kohviku pidajaga Fresh Coffee, kes võtab üürile 107 ruutmeetrit esimese korruse kaubanduspinda. Klientidele anti üle 4 700 ruutmeetrit büroosid ning 1 670 ruutmeetrit kaubanduspinda.

Kapitaliturgude olukord on tänaseks stabiliseerunud, ent peame jätkuvalt kaasama kapitali nii koostööpartnerite kui ehitajate näol – tegevus, mis selgelt näitab arendusturu eelisliikumist võrreldes kommertsbankade poolt toetatavaga. Kaks tähtsaimat näidet selles vallas on kevadel koos Merko Ehitusega allkirjastatud ehitus- ja finantseerimise kokkulepe 100 korteri ehitamiseks ja finantseerimiseks Kodukolde projektis ning kevadsuvel YIT Ehitusega sõlmitud peatöövõtu ja finantseerimise kokkulepe Alasniidu Lasteaia ehitamiseks. Kui viimatimainitu on tänaseks finantseeritud DnB Nord panga poolt, siis Kodukolde jätkame ka kaesoleval aastal Merkoga. Aruandeperioodi järgselt on sõlmitud leping ka Tivoli projekti arendamiseks erainvestoriga, mis võimaldas refinantseerida SEB maalaenu 5,4 miljonit eurot ning saavutada finantseerimisliimit ehitamise tarbeks kuni 6,0 miljoni euro ulatuses. Peame tähelepanuväärseks, et oleme suutnud oma projektidega edasi liikuda olulistes mahtudes vaatamata pankade loidusele arenduslaenude väljastamisel.

Teenindusdivisjoni osas toimus aktiivne töö meeskonna tugevdamisega. Selle tegevusega vähendati veelgi divisjoni püsikulusid ja aasta ärikahjum vähenes 71% võrreldes 2009. aasta ärikahjumiga. 2010. aastal kasvanud kinnisvaraturu aktiivsus ning lühiajalise investeeringu müük aitas divisjonil iseseisvalt toime tulla. Plaanis oli ja on ka edaspidi piirkondlike kontori juhtide abiga oluliselt tugevdada meeskondi uute inimeste kaasamise näol. Eestis suurenes 2010. aasta lõpus oluliselt haldusobjektide arv, mis andis tuge haldusteenuse arendamiseks ka edaspidi. Kaasati haldusteenuste müügijuht, suurendamaks veelgi haldusobjektide portfelli. Teenindusdivisjoni eesmärk on jätkata osaliselt juba juurutatud ning praeguses turusituatsioonis end õigustanud töökorralduse rakendamist ka välisturgudel.

Ehitusdivisjon koosnes 2010. aastal Arco Ehitusest ja aasta esimesel poolel loodud AE Ehitusjuhtimisest. Divisjoni müügitulu moodustas 2010. aastal 135,5 mln krooni (8,7 mln eurot), mis oli 51% väiksem kui 2009. aastal. Käibe langus oli tingitud osaliselt raskest olukorrast ehitusturul üldiselt ja 2009. aasta lõpus ehitusega tegeleva tütarfirma müügist Lätis. Tingituna kohtuvaidlustest ei läinud 2010. aasta alguses võidetud riigihanked kohe töösse. Olulisimana toome välja aasta lõpus realiseerimist ootavate lepingute mahu, mis oli 31.12.2010 seisuga 262 mln krooni (16,7 mln eurot).

Kokkuvõtvalt saame öelda, et 2010. aasta oli pöördepunktiks – aasta alguse kahjumist jõudsime viimases kvartalis kasumisse. Alustasime täiesti uute projektidega, millest parim näide on meie esimene PPP projekt - koostöös Harku vallaga rajatav Alasniidu lasteaed. Kuigi üks lasteaed ei ole suur arendus ega ehitusobjekt, on ta siiski märgilise tähtsusega, sest tänaseks on meil töös veel nii mõnigi sarnane projekt, milleks oleme saanud innustust ning ka positiivset tagasisidet tänu koos Harku vallaga tehtule ja õpitule.

2010. aastaks olime vastanud küsimusele ettevõtte stabiliseerimise ning jätkusuutlikkuse kohta – tänu püsijäämise küsimuse kadumisele avanes võimalus müüa rohkem ning parema hinnaga nii valmistoodangut (tõstisime Riias valmistoodangu müügihinda aasta jooksul kahel korral) kui ka investeerimisobjekte (aasta lõpus Paldiski maantee 80 arenduskõlbuliku krundi müügist teenisime rohkem kui aasta alguses prognoosisime). Likviidsuse juhtimisele ja hoidmisele peame palju tähelepanu pöörama ka kaesoleval aastal, sest uute projektide alustamisel peame väga hoolikalt kaaluma enda võimalusi ning alternatiive projektide vahel. Kommertsbankadest veel palju abi antud küsimuses ei ole.

Kui 2009. aastal oli kogu tähelepanu suunatud kulude kärpimisele ja vaid olulisima püsijäämisele, siis 2010. aastal olime olukorras, kus kulude kokkuvõtte ise ei olnud enam lahendus, vaid asusime juba uute inimeste kaasamise kaudu ette valmistama uute projektide töössevõtmist.

2011. aasta on selgelt suunatud uute ja olemasolevate projektide arendamisele ning tegevusmahtude kasvatamisele kõigis meie tegevusvaldkondades ning asukohariikides.

TULUD JA KASUM

	EEK		EUR	
	2010	2009	2010	2009
miljonites				
Müügitulu				
Teenindus	29,7	37,2	1,9	2,4
Arendus	172,4	112,3	11,0	7,2
Ehitus	135,5	278,7	8,7	17,8
Elimineerimine	-6,9	-42,6	-0,4	-2,7
Müügitulu kokku	330,7	385,6	21,1	24,6
Ärikasum				
Teenindus	-5,6	-19,5	-0,4	-1,2
Arendus	23,4	-37,2	1,5	-2,5
Ehitus	-8,1	-8,2	-0,5	-0,5
Jagamatud tulud-kulud	-11,7	-26,7	-0,7	-1,7
Ärikasum kokku	-2,0	-91,7	-0,1	-5,9
Intressitulud ja intressikulud	-18,2	-22,6	-1,2	-1,4
Muud finantstulud ja -kulud	16,0	-259,7	1,0	-16,6
Tulumaksukulu	-0,4	0,9	0,0	0,1
Puhaskasum	-4,6	-373,1	-0,3	-23,8

Kontserni müügitulu on aastaga vähenenud 14% võrra, sealhulgas Arendusdivisjonis müügitulu suurenes 54% võrra ja Ehitusdivisjonis vähenes 51% võrra. Hoolimata müügitulu vähenemisest on tänu sihipärasele kulude kokkuhoiule 2010. aasta ärikahjum võrreldes 2009. aastaga vähenenud Kontserni tasandil 98%. Põhilised kulude kärped on tehtud ja töö kulude alandamise suunas on muutunud iga äriüksuse rutiiniks. Põhitähelepanu on suunatud käibe suurendamisele, käimasolevate projektide lõpetamisele, uute alustamisele ja likviidsuse parandamisele läbi projektide ja laoseisu müügi.

Finantstulusid- ja kulusid mõjutas enim nõude müük Celia Crowd AS (endise nimega Ühendatud Kapital AS) vastu, mille tulemusel sai kontsern kasumit 18,2 mln krooni (1,2 mln eurot).

RAHAVOOD

	EEK		EUR	
	2010	2009	2010	2009
miljonites				
Äritegevuse rahavood	27,4	-51,1	1,8	-3,3
Investeeringustegevuse rahavood	95,1	104,9	6,1	6,7
Finantseerimistegevuse rahavood	-121,3	-145,2	-7,8	-9,3
Perioodi rahavood	1,2	-91,4	0,1	-5,9
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	64,7	156,1	4,1	10,0
Valuutakursi mõju	0,0	0,0	0,0	0,0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	65,9	64,7	4,2	4,1

Mais 2010 lunastas Arco Vara AS ennetähtaegselt 18,9 mln krooni (1,2 mln euro) ulatuses kommertspabereid. Detsembris 2010 tagastas Arco Vara AS graafikuväliselt LHV Panga laenu osaliselt summas 4,5 mln krooni (0,3 mln eurot).

Rohkem erakorralisi laenutagastusi 2010. aastal ei ole toimunud. Finantseerimistegevuse netorahavoogudest moodustavad intressimaksud 35,1 mln krooni (2,2 mln eurot). Graafikujärgseid ja varude müügiga seotud pangalaenu

põhiosa tagasimakseid on olnud 109,3 mln krooni (7,0 mln eurot), perioodi jooksul kasutatud limiitidest suurima osa moodustavad Madridi projekti lõpetamisega ning Kolde eelviimase etapi ehitamisega seotud finantseerimine kogusummas 67,4 mln krooni (4,3 mln eurot).

Suurimad lühiajalised kohustused järgmise 12 kuu jooksul:

- projekti Boulevard Residence Madrid Sofias laenu kogusummas 238,1 mln krooni (15,2 mln eurot) oleme kajastanud lühiajalisena vastavalt IAS 1.74 nõuetele, kuna seisuga 31.12.2010 omas pank lepingujärgset õigust nõuda kogu laenusumma tagastamist 2011. aastal. Aruandekuupäeva järgselt selgus, et pank ei nõua kogu laenusumma tagastamist 2011. aastal, vaid laenu teenindamine toimub vastavalt varem kokku lepitud laenugraafikule. Laenu tagasimakse lõpptähtaeg on aastal 2015, vastavalt müügiprognosile ja tagastusgraafikule 31.12.2010 seisuga kuulub järgmise 12 kuu jooksul tagastamisele 72,1 mln krooni (4,6 mln eurot);
- projektide Tivoli ja Laeva2 laenud kogusummas 102,5 mln krooni (6,6 mln eurot);
- Bišumuiža projekti laen summas 25,5 mln krooni (1,6 mln eurot);
- Manastirski projekti laenu lühiajaline osa vastavalt graafikule summa 31,7 mln krooni (2,0 mln eurot).

Jooksvalt on makstud laene tagasi projektides „Kodukolde” ja Merivälja2 Tallinnas, „Bišumuiža-1” Riias ning Madrid Sofias. Lisaks on laenu tagastused toimunud rahavoogu tootvates projektides (sh kogu Enerpointi projektiga seotud pangalaen). Enamus Kontserni kohustusi on eurodes.

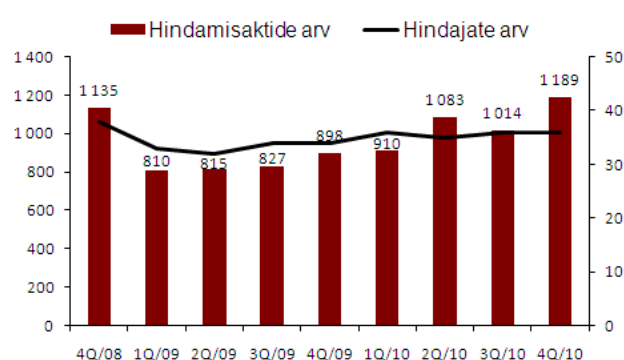
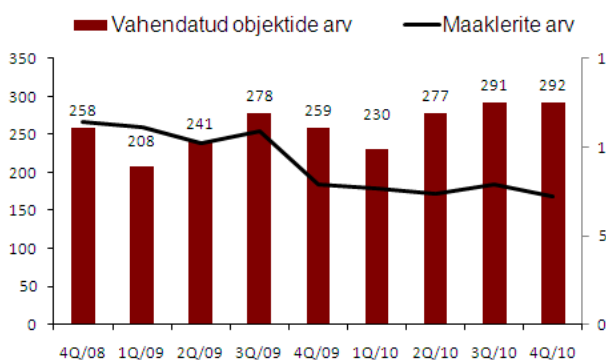
TEENINDUSDIVISJON

Eestis kinnisvaraturul oli 2010. aasta kevadest näha elavnemist. Vahendustehingute arv teenindusdivisjonis kasvas. Sellele mõjus positiivselt kindlus euro kasutuselevõtus. Ka hindamisosakonna käive Eestis näitas positiivset trendi. Kinnisvarahaldamise osakonnale oli aasta stabiilne, kuid uue müügijuhi kaasamisega loodetakse teenuste edukamat müüki uuel aastal. 2011. aastal on plaanis panustada teenuse kvaliteedi parandamisele läbi töötajate koolituste ning aktiivsele turunduskampaaniale, et olla turul rohkem nähtav. Eesmärgiks on äriklientidele suunatud haldustegevuse müügi kasv ning vahendus- ja hindamistegevuse turuosa suurendamine Eestis.

Ka Lätis oli 2010. aasta teenindusdivisjonis edukam kui 2009. Hindamisaktide arv tõusis 14% võrra ja vahendustehingute arv 4% võrreldes eelmise aastaga. 2010. aastal keskenduti müügimeeskonna tugevdamisele, peamiselt ärikinnisvara valdkonnas. Teine oluline tegevus möödunud majandusaastal oli koostöö pankadega nende omanduses oleva kinnisvara realiseerimisel.

Bulgarias on viimased paar aastat teenindusettevõttele majanduslanguse keskkonnas keerulised olnud, kuid 2010. aasta näitas esimesi taastumismärke. Sofias kolis teenindusdivisjoni meeskond uude esinduslikku kontorisse Madrid Boulevard Residence'is. Plaanis on juurde värvata maaklereid nii elamu- kui ärikinnisvara alal ning teisi kinnisvara spetsialiste, et olla valmis kinnisvaraturu aktiveerumiseks. Uue tegevussuunana kavandatakse hindamisteenusete, kinnisvaraalase analüüsi ja nõustamisteenusete pakkumist. Jätukvalt on eesmärgiks Arco Vara enda kinnisvaraarendusprojektide edukas müük.

Divisjoni 2010. aasta ärikahjum oli kokku -5,6 mln krooni (-0,36 mln eurot) võrreldes -19,5 mln krooniga (-1,2 mln eurot) 2009. aastal. Edukaim oli kolmas kvartal, kui suudeti teenida ärikasumit 1,3 mln krooni (0,08 mln eurot). Viimati oli divisjon ärikasumis 2006. aasta kolmandas kvartalis. Kontserni vahendustehingute arv võrreldes eelmise aastaga on tõusnud 11%, hindamisaktide arv on tõusnud 25% võrra.



	2010	2009	muutus, %
Vahendatud objektide arv	1 090	986	11%
Müügis olevad projektid, tk	130	171	-24%
Hindamisaktide arv	4 196	3 350	25%
Hindajate arv*	36	34	6%
Maaklerite arv*	72	79	-9%
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	55	66	-17%

* sisaldab käsunduslepinguid

EHITUSDIVISJON

Ehitusdivisjoni on tavapäraselt aktiivne keskkonna- ja infrastruktuuriprojektide ning haridusasutustega seotud tsiviilehituse objektidel. 2010. aastal moodustas divisjoni müügitulu 135,5 mln krooni (8,7 mln eurot), mis oli 51% väiksem kui 2009. aastal. Käibe langus oli tingitud osaliselt raskest olukorrast ehitusturul üldiselt ja osaliselt mõjutas käivet negatiivselt Läti tütarfirma müük 2009. aasta lõpus, mille käive 2009. aastal moodustas 24% kogu ehitusdivisjoni käibest.

Aasta tulemust mõjutas olulisel määral projektides „Eesti Maaülikooli Tartus Fr. R. Kreutzwaldi tänav 56 asuva 4. Korpuse rekonstrueerimine“ (tellija Eesti Maaülikool) ja „Eesti Lennuakadeemia keskuse projekteerimis-ehitustööde teostamine“ (tellija Eesti Lennuakadeemia) konsortsiumpartnerite (OÜ Kristiine Ehitus ja OÜ Wolmreks Ehitus) likvideerimis- ja pankrotimenetluse alustamine, mille tõttu oli otstarbekam Arco Ehitus OÜ-l ehitustööde jätkamiseks võtta üle enamus alltöövõtulepinguid ja täita alltöövõtjate ees OÜ Kristiine Ehitus ja OÜ Wolmreks Ehitus (pankrotis) täitmata kohustusi. Nimetatud kohustuste täitmise osas tekkis Arco Ehitus OÜ-l nõue OÜ Kristiine Ehitus ja OÜ Wolmreks Ehitus (pankrotis) vastu, mis seoses nimetatud ettevõtete pankrotimenetluste algatamisega hinnati alla summas 1,41 mln krooni (0,09 mln eurot). Lisaks hinnati alla muid nõudeid teiste tellijate osas kogusummas 3,06 mln krooni (0,19 mln eurot). Siiski kujunes ehitusdivisjoni ärikahjumiks 2010. aastal 8,1 mln krooni (0,5 mln eurot), mis jäi sarnasele tasemele 2009. aasta ärikahjumiga 8,2 mln krooni (0,5 mln eurot).

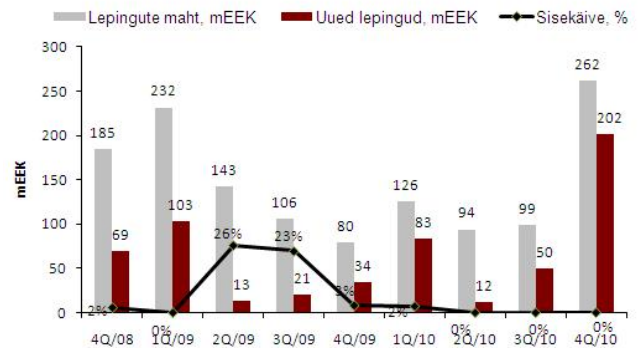
2010. aasta kevadel loodi Arco Ehitus OÜ tütarettevõtte AE Ehitusjuhtimine. Ettevõtte loodi projektijuhtimise teenuse pakkumise eesmärgil.

2010. aastal sõlmiti uusi ehituslepinguid 347 mln krooni (22,2 mln euro) väärtuses. Ehituslepingute järelejäänud maht on 2010. aasta lõpu seisuga 262 mln krooni (16,8 mln eurot) võrreldes 2009. aasta lõpu 80,0 mln krooniga (5,1 mln euroga).

2010. aasta suuremad objektid Eestis:

Tsiviilehituse osas

1. Aravete keskkooli hoone uue osa projekteerimis- ja ehitustööd
2. Tartu Hiie kooli õpilaskodu renoveerimine
3. Rõuge lasteaia rekonstrueerimine ja laiendus
4. Pärnu Lastekodu kuue perekodu ja ühe tegelusmaja ehitustööde teostamine
5. Tallinna Tehnikaülikooli IV õppekorpuse rekonstrueerimine
6. Eesti Maaülikool korpuse 4 ehitus
7. Eesti Lennuakadeemia Õppekeskus



Keskkonnaehituse osas

1. Emajõe ja Võhandu jõe valgala veemajandusprojekt, Emajõe alamprojekt. Joogiveerajatiste projekteerimis- ja ehitustööd
2. Emajõe ja Võhandu jõe valgala veemajandusprojekt; Emajõe alamprojekt. Reoveepuhastite projekteerimis- ja ehitustööd. Osa 2
3. Kuressaare linna ja Kaarma valla vee- ja kanalisatsioonirajatiste projekteerimis-ehitustöövõtt
4. Vee- ja kanalisatsioonirajatiste ehitus-rekonstrueerimistööd Iru külas
5. Emajõe Võhandu jõe valgala veemajandusprojekt; Emajõe alamprojekt. Vee- ja kanalisatsioonirajatiste projekteerimis- ja ehitustööde III etapp
6. Jõgeva linna ja Jõgeva alevi ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemi rekonstrueerimine ja laiendus
7. Jõgeva valla ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemi rekonstrueerimine ja laiendus
8. Kadrina aleviku reoveekogumisala ÜF veemajandusprojekti vee- ja kanalisatsioonirajatiste projekteerimis- ja ehitustööd (projekt algas 2010 lõpp)
9. Maardu linna veemajandusprojekti Kallavere elamupiirkonna vee- ja kanalisatsioonirajatiste ning -rajatiste ehitustöö (projekt algas 2010 lõpp)
10. Maardu linna veemajandusprojekti Tallinn-Muuga vee ja kanalisatsiooni ühendustorustike ning -rajatiste ehitustööd (projekt algas 2010 lõpp)
11. Tamsalu reovee kogumisala veemajandusprojekt. Ehitustööd. Osa 1. (projekt algas 2010 lõpp)

ARENDUSDIVISJON

2010. aastal müüdi Arco Vara projektides 129 korterit või krunti. Lätis müüdi aasta jooksul 26 Bišumuiža korterit ja 19 elamukrunti projektis Mazais Baltezers'i järve lähedal. Eestis müüdi 41 Kodukolde korterit ja 32 Merivälja krunti. Bulgaarias müüdi 11 korterit Madridi projektis Sofias.

Kodukolde arendusprojekti uue etapi ehitamiseks (98 korterit) ja finantseerimiseks on sõlmitud töövõtuleping AS-iga Merko Ehitus. Ehitustöödega on alustatud ja need on graafikus. Neljast majast esimesed kaks valmivad 2011. aasta kevadel.

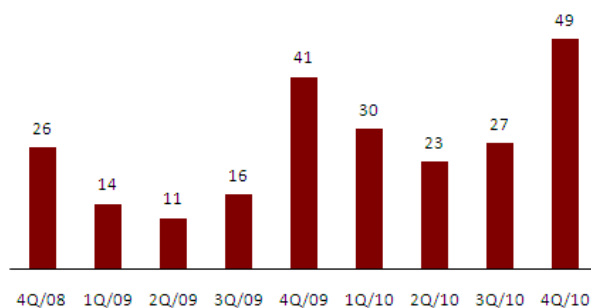
Arendusdivisjon omandas kinnistu Harku vallas eesmärgiga ehitada lasteaed. Sõlmitud on lasteaia üürileping vallaga, ehitustöövõtuleping YIT Ehitus AS-iga ning finantseerimisleping DnB NORD pangaga. Ehitustööd käivad ja lasteaed valmib 2011. aasta aprillis.

Boulevard Residence Madrid äri- ja eluhoone Sofias sai juunis kasutusloa. Enamus eellepingutega kaetud üüripindasid on klientidele üle antud ja rentnikud on oma tegevuse hoones käivitanud. Esimesed asjaõiguslepingud korterite osas on sõlmitud ja korterid klientidele üle antud. Tivoli projekti osas peeti läbirääkimisi võimalike partnerite ja pankadega ehituse alustamiseks ja finantseerimiseks. Oleme käivitanud ettevalmistavate tööde teostamise krundil ja ehitustegevusega plaanime alustada 2011. aasta kevadel.

Kinnisvaraturg Balti riikides on stabiliseerunud. Kõige järsem hinnatõus on toimunud Lätis. Oleme tõstnud hindu ka enda arendusprojektides. 2010. aasta lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 26 inimest (31.12.2009 seisuga 23 inimest).

Projektide kohta leiab lisainfot: www.arcorealestate.com/arendus

■ Müüdüd korterid ja krundid



PÕHILISTE PROJEKTIDE KOONDTABEL

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine finantsseisundi aruandes
Kommerts	Ahtri tn 3	Eesti, Tallinn	50%	48 518m ²	Kehtib vana planeering. Detailplaneering ehitusõiguse suurendamiseks on kehtestamise lõppjärgus. Taotletavas planeeringus maaapealne ehitusõigus 51 100 m ² .	Finantsinvesteering
Kommerts	Alasniidu	Eesti, Harku vald	100%	Hoone kasulik pind 1 612 m ²	Ehitamisel on 144-kohaline lasteaed. Harku vallaga on sõlmitud lasteaia üürileping.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Laeva 2	Eesti, Tallinn	100%	7 776 m ²	DP kehtestatud. Ehitusloa hoone osale olemas. Rentnike otsimine.	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Renditav pind	Hetkeolukord	Klassifitseerimine finantsseisundi aruandes
Rahavoog	Kerberon	Eesti, Tallinn	100%	13 236 m ²	Ehitusõigus olemas, hoonestusõigus, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	6 950 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Pärnu turg	Eesti, Pärnu	100%	2 529 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine finantsseisundi aruandes
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	99,9%	Müümata ehitusõigus 14 241 m ²	Ehitusõigus kehtestatud, korterite müük käib. 2010.a alustati teise etapi korterite lõpuni ehitamisega.	Varud
Korterid	Bišumuiža 2	Läti, Riia	49%	87 737 m ²	Projekteerimine on edasi lükatud.	Finantsinvesteering
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6 500 m ²	Ehitusõigus olemas. Projekt on müügis.	Varud
Korterid	Kolde	Eesti, Tallinn	100%	Müümata/broneerimata ehitusõigus 7 191 m ²	Hoonestusõigus, ehitusõigus olemas. Käimas korterite müük ning eelviimase etapi ehitus.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 2 793 m ² .	Ehitusõigus olemas, hoonel on kasutusloa, müügitegevus jätkub.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite ja äriruumide pind 24 524 m ²	Ehitusõigus olemas, müük käib.	Varud
Korterid	Paldiski mnt 70c	Eesti, Tallinn	33%	ca 34 000 m ²	Detailplaneeringu lähteülesanne on koostamisel.	Kinnisvara-investeering
Korterid	Tehnika tn 53	Eesti, Tallinn	100%	1 515 m ²	Detailplaneeringu kehtestamine on lõppjärgus.	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	100%	58 470 m ²	Detailplaneering kehtestatud. Käivad ettevalmistused I etapi projekteerimiseks.	Varud
Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	100%	172 380 m ² , maad on kokku 861 900 m ²	Hoonestusõigus. 189 krunti. Käib ettevalmistus I etapi infrastruktuuri ehitamiseks (I etapp hõlmab 33 krunti).	Kinnisvara-investeering
Krundid	Baltezers-5	Läti, Riia	100%	Müümata kruntide arv 25	Ehitusõigus olemas. Ehitus on lõppenud ning käib müük.	Varud

Krandid	Merivälja 2	Eesti, Merivälja	100%	Müümata/broneerimata 4 651 m ² , 4 krunti	Teed ja trassid on valmis ehitatud, käib kruntide müük.	Varud
Krandid	Palusambla 1	Eesti, Nõmme	100%	55 466 m ²	Detailplaneering 12 ühepere-elamukrundi moodustamiseks on kehtestamise lõppjärgus.	Varud
Krandid	Pärtli	Eesti, Saue	50%	84 krunti, keskmine krunt 1 500 m ²	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Finantsinvesteering
Krandid	Tooma	Eesti, Saue	50%	107 krunti, keskmine krunt 1 802 m ²	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Finantsinvesteering
Krandid	Vahi	Eesti, Vääna	100%	21 krunti, keskmine krunt 3 363 m ²	Ehitusõigus ja ehitusprojekt olemas, sobiva turuseisu ootel.	Varud

Märkus: Kontserni arendusprojektide areng ja edu on paljuski sõltuv Kontserniväljastest 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 finantsseisundi aruandes 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 raamatupidamislikud väärtused moodustavad Kontserni varadest:

Finantsseisundi aruande kirje	EEK		EUR	
	Finantsseisundi aruande kirje saldo seisuga 31.12.10	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 31.12.10	Finantsseisundi aruande kirje saldo seisuga 31.12.10	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 31.12.10
miljonites				
Varad kokku	1 104,4	897,6	70,6	57,4
Varud	559,2	550,0	35,7	35,2
Kinnisvarainvesteeringud	358,1	347,6	22,9	22,2
Materiaalne põhivara	11,0	0,0	0,7	0,0
Finantsinvesteering	15,6	0,0	1,0	0,0

OLULISED MUUTUSED DETAILPLANEERIMISES 2010. AASTAL

Ahtri: Kinnistul on kehtiv detailplaneering koos ehitusõigusega. Seoses võimaliku uue arhitektuurse lahendusega ja sihtotstarbe muutuse vajadusega esitati 21.08.2007 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile taotlus uue detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Uus detailplaneering algatati 07.05.2008 ja näeb ette maapealse ehitusõigusena 51 110 m² suletud brutopinda. Detailplaneering võeti vastu 16.09.2009 ja läbis ajavahemikus 21.10 - 04.11.2009 avaliku väljapaneku, mille käigus esitati üks märkus AS-i Tallinna Sadam poolt. Viimane soovib kokkuleppele jõuda juba kehtiva detailplaneeringuga määratud ca 600 m² suuruse tänavamaakinnistu kasutamise tasu osas. Kokkulepet pole seni sõlmitud. Kuni uus detailplaneering pole kehtestatud, kehtib eelmise planeeringuga sätestatud ehitusõigus.

Palusambla tn 1: Kinnistule algatati detailplaneering 22.11.2000 eesmärgiga määrata alale osaliselt elamumaa sihtotstarve ja ehitusõigus, säilitades ülejäänud alal rohekoridori. 09.06.2004 võeti detailplaneering Tallinna Linnavalitsuse istungil vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Seoses avalikul väljapanekul esitatud märkuste ja vastuväidetega detailplaneeringu menetlemine soikus. 22.12.2009 võeti Tallinna Linnaplaneerimise Ameti komisjonis vastu otsus, et märkuste sisseviimisel on võimalik detailplaneeringu edasine menetlemine. Nimetatud märkuste kohaselt vähendati elamumaa (ühepereelamu) kinnistute arvu 12-le (kinnistu keskmine suurus on ca 1 700 m²), koostati uus topo-geodeetiline alusplaan ja uus dendroloogiline hinnang. Detailplaneering viidi vastavusse kehtivate õigusaktidega. Käesoleval hetkel on detailplaneering saanud kooskõlastuse Tallinna Transpordiametilt ja Tallinna Keskkonnaametilt. Nõmme linnaosa halduskogu pole oma seisukohta esitanud vaatamata korduvatele pöördumistele. Menetlus jätkub kevadel 2011.

Tehnika tn 53: Kinnistule algatati detailplaneering 30.01.2002 eesmärgiga määrata kinnistule ehitusõigus. 07.01.2004 võeti Tallinna Linnavalitsuse istungil detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Tänu detailplaneeringu avalikul väljapanekul laekunud protestile protsess soikus kuni 2009. aastani. Täna on detailplaneeringu uuendatud lahendus viidud vastavusse kehtivate õigusaktidega ja kooskõlastatud vajalikes ametiasutustes. Samuti on detailplaneering läbinud uue avaliku arutelu, mille jooksul laekus kolm märkust/vastuväidet, mis kõik maha võeti. Detailplaneering suunati Tallinna Linnavalitsuse 10.11.2010 istungil kehtestamisele Tallinna linnavolikogus. Tallinna linnavolikogu kehtestas detailplaneeringu 02.12.2010 toimunud istungil ning detailplaneering jõustus 02.01.2011.

Nimetatud detailplaneeringuga kehtestati kinnistu sihtotstarbeks 15% ulatuses ärimaa ja 85% ulatuses elamumaa. Vastavad suletud brutopinnad on 200 m² ja 1 315 m². Maksimalne korruselisus on 4 ja planeeritud korterite arv 12.

PERSONAL

Kontsern peab oma suurimaks väärtuseks oma alal kõrge professionaalsuse saavutanud töötajaid, keda hindavad nii kliendid kui kaastöötajad.

Kuna 2010. aasta esimesel poolel avaldas kinnisvaraturule jätkuvalt negatiivset mõju maailma majanduskriis, toimusid töötajate koosseisus mõningased muutused, samas andis aasta teisel poolel aset leidnud majanduse elavnemine Kontsernile võimaluse värvata tööle oma ala spetsialiste ja suure kogemuste pagasiga uusi töötajaid. Töötajaid värvati edukalt Kontserni kõikidesse divisjonidesse, samuti laiendati koostöölepingutel põhinevat koostööpartnerite hulka.

Kontserni töötajate arv oli 2010. aasta lõpuks 153 inimest, seega võrreldes 2009. aastaga kahanes töötajaskond 18 inimese võrra. Märkimisväärne on, et kontserni töötajaskonnast moodustavad ligi 40% naissoost töötajad. Tööjõukulu moodustas 2010. aastal 54,8 mln krooni (3,5 mln eurot), 2009. aastal oli vastav näitaja 72,4 mln krooni (4,6 mln eurot). Tööjõukulud on aasta baasil langenud 24% võrra.

Kontserni juhatuse liikmetele (alates 4.09.2009 on Kontsernil üks juhatuse liige - Lembit Tampere) on 2010. aasta 12 kuu jooksul arvestatud tasusid koos kaasnevate maksudega kogusummas 1,9 mln krooni (0,1 mln eurot). 2009. aastal oli vastav näitaja 5,3 mln krooni (0,3 mln eurot).

Kontserni nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos kaasnevate maksudega olid 1,5 mln krooni (0,1 mln eurot), samas 2009. aastal olid vastavad näitajad 0,6 mln krooni (0,04 mln eurot).

Töötajate jagunemine regiooniti ning tegevusvaldkonniti oli 31.12.2010 seisuga alljärgnev:

2010	Eesti	Läti	Bulgaaria	KOKKU
Teenindus	26	17	12	55
Arendus	11	6	9	26
Ehitus	49	0	0	49
Üldjuhtimine	23	0	0	23
KOKKU	109	23	21	153

2009	Eesti	Läti	Bulgaaria	KOKKU
Teenindus	39	15	12	66
Arendus	11	4	8	23
Ehitus	59	0	0	59
Üldjuhtimine	23	0	0	23
KOKKU	132	19	20	171

2010. aastal on Kontsern suutnud saavutada vähema töötajaskonnaga märkimisväärseid tulemusi. Lõpule viidi 2008. aastal alguse saanud siseteenuste tsentraliseerimise ning juhtimisstruktuuride tõhustamise protsessid, mis lõppkokkuvõttes võrreldes varasemaga tagas väiksema tööjõuressursiga sama kvaliteetse teenuse toimimise kõigis Kontserni tegevussuundades ning isegi tegevusmahtude kasvu.

Aruandeperioodi jooksul viidi läbi kõiki Kontserni töötajaid hõlmavad arenguevestlused. Nimetatute tulemusena kaardistati töötajate motivatsioonitegurid, samuti koolitus- ja arenguvajadused ja seati eesmärgid uueks perioodiks. Lisaks teostati teenindusdivisjonis Eestis töötajate rahuloluanalüüs Kontserni poolt pakutavate tugiteenuste ja selle kvaliteediga. Viimatinimetatu tulemused andsid Kontserni juhtkonnale kindluse, et vaatamata tugiteenuste tsentraliseerimisest tingitud töötajate arvu vähenemisele, on tsentraliseerimine täitnud oma eesmärgi ja rahuolu tugiteenuste kvaliteedi ja teenuse operatiivsusega on jätkuvalt kõrge.

2010. aastal jätkas Kontserni juhtkond kõigi Kontserni traditsioonide elluviimist, toimusid nii üleriigilised infopäevad, suvepäevad ja jõulupidu, valiti Kontserni 2010. aasta parimad töötajad ning järgiti kõiki Kontserni motivatsioonisüsteemis sätestatud kokkuleppeid ja lubadusi. 2010. aastal ehitusdivisjonis välja töötatud palgasüsteem, nagu ka palgapoliitika Kontsernis tervikuna, väärtustab ametikohta ennast (võttes aluseks töötaja hariduse, kogemuse, tööstaaži jms) mitte seda kas antud ametipositsiooni täidavad meessoost või naissoost isikud.

Koolitustegevus oli 2010. aastal tagasihoidlik. Regulaarselt korraldati sisseelamiskoolitust uutele töötajatele ning pakuti Kontserni töötajatele peamiselt erialaselt tööülesannete vahetuks täitmiseks esmavajalikke sise- ja väliskoolitusi. 2010. aastaks plaanitud teenindusdivisjoni töötajate müügioskuste koolitusprogrammi algus viibis ning laiemamahulisem koolitus toimub 2011. aasta esimeses kvartalis.

Alates 2008. aastast tegutseb Arco Vara Spordiklubi, mille liikmeks saavad kuuluda kõik Kontserni töötajad. Spordiklubi eesmärgiks on luua eeldused ja võimalused kollektiivsete spordialade harrastamiseks ning panustada töötajate füüsilise tugevdamisse. 2010. aastal osalesid spordiklubi liikmed erinevatel suve- ja talispordivõistlustel, lisaks korraldati

meelelahutuslik-sportlikke ühissettevõtmisi (kardisõidu võistlused, flygrossing jms). Kontsernil on sõlmitud koostöölepingud erinevate spordiklubidega töötajatele sisespordivõimaluste harrastamise võimaldamiseks.

Lisaks Spordiklubile toetab Kontsern ka kõiki töötajaid hõlmavaid sportlikke ettevõtmisi. Näiteks septembrikuus korraldati Pärnus Arco Vara Regatt, kus Kontserni töötajad said osaleda võistlusjahtide pardal meeskonnaliikmetena. Lisaks saavad Kontserni töötajad osaleda mitmel spordivõistlustel soodustingimustel.

Kontserni juhtkond väärtustab töötajate tervist ning regulaarselt korraldatakse Kontserni kulul töötajate tervisekontrolli koos terviseuringutega, samuti vaksineeritakse töötajaid viirus- ja nakkushaiguste vastu.

HEATEGEVUS JA SOTSIAALNE VASTUTUS

Võrreldes varasema perioodiga pööras Kontsern 2010. aastal rohkem tähelepanu hariduse, kultuuri ja spordi toetamisele ning heategevusele. Kontsernil on juba varasemalt kehtiv koostööleping Vene Teatriga. Lisaks eeltoodule toetati 2010. aastal ka Saaremaa Ooperipäevasad. Kontsern annab välja koostöös Kunstiakadeemiaga igal semestril ühele arhitektuuriteaduskonna tudengile stipendiumi. 2010. aastal toetas kontsern Linnamäe Krossi ja Pühajärve triatlonivõistluse TriStar111 läbiviimist, samuti toetatakse korvpalliklubi Tarvas ja jätkati jalgpalliklubi Nõmme Kalju toetamist.

Arco Vara osales 2010. aastal heategevuslikul Sibulalaadal ning vanavanemate päeval Lasnamäel. Kontserni töötajad seisavad hea Keila SOS Lasteküla käekäigu eest ning töötajate osavõtul on toimunud mitmed ühisaktsioonid (annetuste kogumised, vastastikused külaskäigud jms).

Kontserni töötajad on regulaarselt Põhja-Eesti Verekeskuse doonoriteks ning periooditi viiakse läbi ühisaktsioone vere loovutamiseks. 2010. aasta suvel pälvis Kontserni töötajate kollektiivne vere loovutusalgatus meediatähelepanu ning ärgitas teisi samalaadseid töökollektiive Kontserni töötajate eeskujuga järgima.

Lisaks osales ettevõtte mitmetes sotsiaalprojektides, sealhulgas Tööturuametiga. Koostöö tulemusel Tööturuametiga pakkus Arco Vara väljaõpet, töö- ja praktiseerimisvõimalusi mitmetele töötuks jäänud inimesele üle Eesti, aidates seeläbi otseselt kaasa tööpuuduse leevendamisele.

Arco Vara näeb enda rolli ja eeskujuga hariduse, kultuuri ja spordi arendamises, samuti heategevuses, ning loodab oma positiivse kogemusega Kontserni töötajaskonna ühisel panustamisel ärgitada teisi ettevõtteid rohkem toetama tegevusi, mis aitavad kaasa nii üleriigilise integratsiooni protsesside kulgemisele, noorte vaba aja sisustamisele, eakate kaasamisele, hariduse väärtustamisele ning muudes valdkondades.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Vähendamaks aktsiahinna volatiilsust ja võimaldamaks aktsiahinna efektiivsemat hinnastamist otsustas 11.12.2009 aktsionäride erakorraline üldkoosolek vähendada Arco Vara AS aktsiate arvu 20 korda. 16.03.2010 jõustus sellekohane äriregistri kanne. Aktsiate arvu vähendamise tulemusel Kontserni konsolideeritud varade maht, kohustuste ja omakapitali saldo ei muutunud. Pärast aktsiate tühistamist jäi alles 4 741 707 lihtaktsiat, omaaktsiad tühistati.

Ettevõttel on kokku emiteeritud 4 741 707 aktsiat. 31.12.2010 seisuga on ettevõttel kokku 2 025 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 86,21 krooni (5,51 eurot), tõustes aastaga 61%.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude muutust 2010. aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud:

Eesti kroonides (EEK)



Eurodes (EUR)



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2010. aasta jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2010	31.12.2010	+/-%
—OMX Tallinn	404,58	698,38	72,62
—ARC1T	3,42 EUR	5,51 EUR	61,29

Suuremad aktsionärid seisuga 31.12.2010	Aktsiate arv	Osaluse %
Baltplast OÜ	1 106 897	23,3%
HM INVESTEERINGUD OÜ	1 038 632	21,9%
TOLETUM OÜ	1 037 975	21,9%
GAMMA HOLDING OÜ	412 937	8,7%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	229 585	4,8%
Central Securities Depository of Lithuania	137 925	2,9%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	56 064	1,2%
LOKOTAR INVEST OÜ	25 250	0,5%
Muud	703 042	14,8%
KOKKU	4 741 707	100,0%

Aktsiahinna ja sellega seotud näitajate statistika viimasel kolmel aastal:

EEK	2010	2009	2008
Aktsia hind, aasta lõpus	86,21	53,45	53,45
Aktsia hind, madalaim	50,32	18,89	47,22
Aktsia hind, kõrgeim	93,86	119,56	465,40
Aktsia hind, keskmine	70,95	51,75	206,85
Kaubeldud aktsiad	1 119 201	3 021 064	3 259 404
Käive, mln	77,66	182,97	575,63
Turuväärtus, mln	408,78	253,45	253,45
Tulu aktsia kohta (EPS)	-0,93	-78,38	-0,21
Dividendid aktsia kohta	n/a	n/a	0,39
Dividendid/puhaskasum	n/a	n/a	-1,84
P/E	-93,18	-0,68	-251,91
P/BV	0,94	0,58	0,31

EUR	2010	2009	2008
Aktsia hind, aasta lõpus	5,51	3,42	3,42
Aktsia hind, madalaim	3,22	1,21	3,02
Aktsia hind, kõrgeim	6,00	7,64	29,74
Aktsia hind, keskmine	4,53	3,31	13,22
Kaubeldud aktsiad	1 119 201	3 021 064	3 259 404
Käive, mln	4,96	11,69	36,79
Turuväärtus, mln	26,13	16,20	16,20
Tulu aktsia kohta (EPS)	-0,06	-5,01	-0,01
Dividendid aktsia kohta	n/a	n/a	0,02
Dividendid/puhaskasum	n/a	n/a	-1,84
P/E	-93,18	-0,68	-251,91
P/BV	0,94	0,58	0,31

Märkus: statistika võrreldavuse huvides on aktsiahinna ja kaubeldud aktsiate arvu korrigeeritud vastavalt aktsiate vähendamisele I kvartalis 2010 (korrigeerimiskordaja 20,09490464)

P/E - aktsia hind aasta lõpus/kasum aktsia kohta

P/BV - aktsia hind aasta lõpus/omakapital aktsia kohta

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.12.2010	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Lembit Tampere	Juhatuse liige	0	0%
Richard Tomingas (Toletum OÜ)	Nõukogu	1 037 975	21,9%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	1 048 139	22,1%
Aare Tark	Nõukogu liige	0	0%
Kalev Tanner	Nõukogu liige	0	0%
Ragnar Meitern	Nõukogu liige	0	0%
Kokku		2 086 114	44,0%

Dividendipoliitika

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

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS**Krediidiriskid**

Krediidiriski esineb enim Kontserni ehitusdivisjonis. Pidevalt jälgitakse lepingupartnerite senist maksekäitumist.

Likviidsusriiskid

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 31.12.2010 seisuga 0,8 aastat, mis tähendab, et keskmiselt on vaja kõik laenud iga kümne kuu pärast refinantseerida. Kuigi Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 2010. aasta lõpus 65,9 mln krooni (4,2 mln eurot), siis sellest 52,0 mln krooni (3,3 mln eurot) oli Kontserni enda kontrolli all, ülejäänud on sellistel kontodel, kust rahade väljamaksed on piiratud, enamasti teatud sihtotstarbega, ning vajavad vastavate pankade nõusolekut. Likviidsus- ja refinantseerimisrisk jäävad endiselt olulisemateks riskideks.

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 maandamata. Kontserni intressikandvad kohustused on 12 kuuga kahanenud 71,7 mln krooni (4,6 mln euro) võrra. Seisuga 31.12.2010 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 486,5 mln krooni (31,1 mln eurot). Reaalselt makstud 2010. aasta intressikulu oli 35,1 mln krooni (2,2 mln eurot). Võrreldes 2009. aasta lõpuga on kaalutud keskmine intressimäär tõusnud 5,9%-lt 6,4%-le.

Valuutariskid

Ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: Eesti kroonides (EEK), Läti lätides (LVL) ja Bulgaaria levides (LEV). Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse Euro lühiajalistes deposiitides.

Arco Vara kontserni finantsriskide juhtimise poliitika ja riskipositsioonide ülevaade seisuga 31.12.2010 on toodud konsolideerimisgrupi raamatupidamise aruande lisa 28.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Arco Vara AS aktsiad noteeriti Tallinna Börsi põhinimekirjas 21.06.2007.

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

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

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

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

I Üldkoosolek

Ettevõtte kõrgemaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek.

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

2010. aastal toimus üks korraline aktsionäride üldkoosolek.

Korraline üldkoosolek toimus 13.05.2010 aadressil Tallinn, Liivalaia 33. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus 21.04.2010 ajalehes Postimees, ettevõtte veebilehel ning see edastati ka läbi börsiinfosüsteemi. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda kõigi üldkoosoleku oluliste andmete ja materjalidega, kuhu saavad esitada aktsionärid oma küsimused ning koosoleku päevakorras nimetatud teemasid puudutava teabe ja dokumentide otselink ettevõtte veebilehele. Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles. Enne üldkoosoleku toimumist aktsionäride poolt küsimusi päevakorras olevate teemade kohta ei esitatud, samuti ei esitatud täiendusi päevakorrale.

Nõukogu ei avaldanud enne üldkoosoleku toimumist ettevõtte veebilehel eraldi enda ettepanekuid päevakorras olevate teemade kohta, kuna nõukogul ei olnud nende teemade osas täiendavaid ettepanekuid, mis oleksid omanud tähtsust. Ettepanekud avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses.

Koosolekut juhatas Arco Vara AS prokurist ja juriidilise osakonna juhataja Rainer Osanik, kes ei ole ettevõtte nõukogu ega juhatuse liige.

Üldkoosoleku päevakorras olid: 2009. aasta majandusaasta aruande kinnitamine; kasumi jaotamise otsustamine; audiitori kinnitamine. Koosolekul osales 12 aktsionäri, kelle häältega oli esindatud 50,14% kõigist häältest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ettevõtte juhatuse liige (Lembit Tampere), kes andis asjaomase ülevaate 2009. aasta majandusaasta tulemuste kohta. Samuti osalesid üldkoosolekul nõukogu esimees (Richard Tomingas), üks nõukogu liige (Hillar-Peeter Luutsalu) ja audiitorühingust Ernst & Young Baltic AS vannutatud audiitor Hanno Lindpere. Ülejäänud nõukogu liikmed (Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern) ei saanud osaleda töökohustuste tõttu teistes ettevõtetes.

Ettevõtte ei pidanud võimalikuks teostada üldkoosolekute jälgimist ja nendest osavõttu sidevahendite kaudu, sest selle kasutamiseks puuduvad usaldusväärsed lahendused aktsionäride identifitseerimiseks ning osalevate aktsionäride privaatsuse tagamiseks.

Üldkoosoleku otsused, samuti protokoll ja materjalid avaldati ettevõtte veebilehel. Kasumi jaotamist arutati eraldiseisva teemana ja selle kohta võeti vastu eraldi otsus. Kõigi korralise ja erakorralise üldkoosolekute päevakorrapunktidega seotud teavet, samuti enne koosoleku toimumist aktsionäride poolt esitatud küsimusi ja neile antud vastuseid hoitakse üleval kuni järgmise üldkoosoleku toimumise teabe avalikustamiseni ettevõtte veebilehel.

II Juhatus

Arco Vara AS juhatuses on alates 04.09.2009 ja käesoleval hetkel üks liige:

- Lembit Tampere - juhataja, kes korraldab ettevõtte juhtimist

2010. aastal muudatusi juhatuse koosseisus ei toimunud.

Juhatuses liikmeks on sõlmitud ametisse asumisel ametilepingu tema ülesannete täitmiseks. Juhatuses liikme lepingu on sõlmitud kolmeaastase tähtajaga. Juhatuses liige ei ole samaaegselt ühegi teise börsiettevõtte juhatuse liige või nõukogu esimees, ega ettevõttega samasse kontserni kuuluva börsiettevõtte nõukogu esimees.

Juhatuse liikmeka sõlmitud juhatuselise liikme lepingus on täpsustatud juhatuselise liikme õigusi, kohustusi ning vastutust, samuti on reguleeritud põhitasu maksmine. Tasu suurus lepiti kokku arvestades juhatuselise liikme tööülesandeid, tegevust, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi. Juhatuselise liikmele makstakse lahkumishüvitist nelja kuu juhatuselise liikme põhitasu ulatuses, kui juhatuselise liige kutsutakse tagasi ilma mõjuva põhjuseta. Juhatuselise liikmele preemiasüsteemi, mis on seotud emitendi väärtpaberitega, kehtestatud ei ole.

2010. aastal arvestati juhatuselise liikmele töötasusid kogusummas 1,4 mln krooni (89 tuhat eurot). Preemiaid (boonuseid) ega lahkumishüvitisi ei makstud.

Juhatuselise liige on teavitanud ettevõtet enda osalustest teistes äriühingutes või juhtimisorganites, mis ei kuulu Kontserni:

- Lembit Tampere – OÜ Alasniidu, OÜ Overseas ja OÜ Harku Projektijuhtimine juhatuselise liige ning OÜ Rimmelga Aiandainuosa ja juhatuselise liige.

Juhatuselise liikme poolt teatud osaluste ja juhtimisorganites osalemine ei ole konkurentsikeelu rikkumine. Juhatuselise liige on lepinguga võtnud ka kohustuse konkurentsikeeldu mitte rikkuda. Lisaks on ettevõtte töösisekorraeskirjades kirjas, et ettevõtte juhatuselise liige ega töötaja ei nõua ega võta isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikutelt seoses tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi.

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

III Nõukogu

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

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

Ettevõtte nõukogu on viieliikmeline. Nõukogu liikmete koosseis 2010. aastal ei muutunud ja kogu majandusaasta olid nõukogu liikmeteks Richard Tomingas (nõukogu esimees), Hillar-Peeter Luutsalu, Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern.

Ettevõtte sõltumatuteks nõukogu liikmeteks HÜT definitsiooni kohaselt on Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern. Nõukogu liikmeid Hillar-Peeter Luutsalu ja Richard Tomingas`t ei saa lugeda sõltumatuteks liikmeteks, kuna nad on eelneva kolme aasta jooksul olnud emitendi gruppi kuuluvate mitmete äriühingute juhtorganite liikmed ja omavad ärilisi suhteid läbi neile kuuluvate äriühingute OÜ HM Investeeringud ja OÜ Toletum.

Tulenedes eeltoodust on ettevõttel kolm sõltumatut ja kaks sõltuvat nõukogu liiget ning täielikult on täidetud HÜT nõue. Selline nõukogu koosseis tagab efektiivse juhtimise ning on parim ettevõttele ja aktsionäridele.

Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe.

Alates 21.01.2008 on nõukogu esimees Richard Tomingas.

Nõukogu liikmete tasu kogu 2010. aasta jooksul oli 15 000 krooni (ehk 959 eurot) kuus nõukogu liikme kohta. Nimetatud tasu kinnitati 17.12.2009 üldkoosoleku otsusega. Nõukogu liikmetele ei maksta lisatasusid ning nõukogu esimehele ei maksta eritasu. Lahkunud nõukogu liikmele ei maksta lahkumishüvitist.

Hillar-Peeter Luutsalu ja Richard Tomingas, kes osalevad aktiivselt ka emitendi poolt kontrollitavate teiste äriühingute nõukogude töödes, kasutusse on antud sõiduautod, arvutid ja mobiiltelefonid, millised kulud kannab varasema üldkoosoleku otsuse alusel emitent.

Nõukogu poolt ei ole 2010. aastal komiteesid moodustatud.

2010. aastal toimus kokku üheksa nõukogu koosolekut. 2010. aastal emitendi nõukogus olevad liikmed osalesid kõigil nõukogu koosolekutel va. Ragnar Meitern, kes osales kuuel nõukogu koosolekul ning ei saanud ülejäänutel osaleda välismaal viibimise tõttu.

Ühelgi nõukogu liikmel ei ole tekkinud 2010. aasta jooksul huvide konflikti emitendiga.

IV Juhatuselise ja nõukogu koostöö

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

Nõukogu liikmed Hillar-Peeter Luutsalu ja Richard Tomingas on aktiivselt tegevad ka emitendi kontrolli all olevate kõigi kolme tegevussuuna (nn divisjonide) emaettevõtete (Arco Ehitus OÜ, Arco Investeeringute AS ja Arco Real Estate AS) nõukogudes ning lisaks on Richard Tomingas Arco Development SIA nõukogu liige.

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

Nõukogu esimehe ja juhatuselise liikme vahel toimuvad vastavalt vajadusele info vahetamise koosolekud. Kehtestatud on rutiin, mille kohaselt juhatuselise liige annab regulaarselt vähemalt kord nädalas ülevaate ettevõtet puudutavatest olulistest

küsimustest ja arengutest. Informatsiooni vahetamise osas järgitakse nõukogu poolt kinnitatud sisetabe hoidmise, avaldamise ja Arco Vara AS aktsiatega tehingute tegemise sisereegleid samuti juhatuse ja nõukogu lahususe põhimõtted.

V Teabe avalikustamine

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

Arco Vara AS veebileht asub aadressil www.arcorealestate.com ja aktsionäridele suunatud info on seal alajaotises „Investorile“. Veebileht sh selle aktsionäridele suunatud alajaotis on nii eesti kui inglise keeles. Emitent avaldas oma veebilehel kõik emitendiga seotud faktid ja hinnangud, millest on teavitatud finantsanalüütikuid või teisi isikuid. Muuhulgas on avaldatud aastaaruanded ja vahearauanded, börsiteated, aktsionäride üldkoosolekuga seonduv informatsioon, ettevõtte üldine informatsioon jms. Emitendi veebilehel on avalikustatud ka analüütikutega kohtumised, analüütikutele või investoritele või institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste ja pressikonverentside toimumise ajad ja asukohad ning emitendi üldised strateegiasuunad. Lisaks on kogu emitendi üldisemalt ning detailsemalt puudutav informatsioon veebilehele jaotatud erinevatesse rubriikidesse. Edastatav informatsioon on loogiliselt struktureeritud ja kergesti leitav.

Ettevõtte veebilehel (www.arcorealestate.com) on aktsionäridele kättesaadavad: aruanne Hea Ühingujuhtimise Tava kohta; üldkoosoleku toimumise kuupäevad, kohad, päevakorrad ja muud üldkoosolekutega seotud andmed; põhikiri; juhatuse ja nõukogu koosseis; andmed audiitori kohta; majandusaasta- ja vahearauanded. Ettevõtte veebilehel ei ole kajastatud aktsionäridevahelisi kokkuleppeid, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist, kuna nimetatud kokkuleppeid ei ole sõlmitud. Nõukogu poolt kinnitatud emitendi üldised strateegiasuunad on varasemalt olnud aktsionäridele kättesaadavad ettevõtte veebilehel, kuid käesoleval hetkel neid avaldatud ei ole, sest nimetatud strateegiadokument on jätkuvalt uuendamisel. Strateegiadokumendi koostamise viibimine oli tingitud ülemaailmsest majanduskriisist tulenevate ette-ennustamatute muutustega kinnisvarasektoris, mis ei võimaldanud adekvaatselt lühi- või pikaajalisi prognoose teha ning vastavat strateegiat koostada.

Ettevõtte ei ole korraldanud investoritele ega analüütikutele esitlusi vahetult enne finantsaruandluse avaldamise kuupäeva ega pole kunagi avalikustanud kohtumistel analüütikute või investoritega ettevõtte siseinfot või veel avaldamata finantsandmeid.

Emitent ei koostanud 2010. majandusaasta alguses nn finantskalendrit, kuigi esitas kõik aruanded seaduses toodud tähtaegadel. Finantskalendri koostamist pärssis asjaolu, et viibis finantsarvestuse konsolideerimise projekti käivitumine, mis oleks võimaldanud aasta- ja vahearauandeid võrreldes varasemaga kiiremini koostada ning oleks tinginud avaldatud finantskalendrist kõrvalekaldumise.

VI Finantsaruandlus ja auditeerimine

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

Ettevõtte avalikustab korra aastas majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul vahearauanded, mis kõik on aktsionäridele kättesaadavad ettevõtte veebilehel.

Nõukogu koosolekul, kus arutati auditeerimise tulemusi osales audiitor. Audiitor edastas oma raporti ning tulemuste arutelu juures ei viibinud juhatuse liikmed. Vastava nõukogu koosoleku protokolliti.

Ettevõtte korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teates avaldati uue audiitori kandidaat ning andmed tema kohta. Kuna ettevõtte audiitor valitakse igal aastal uuesti ning ettevõtte varasem audiitor audiitorbüroost Ernst & Young Baltics AS oli ettevõtet auditeerinud eelneval neljal aastal, otsustas juhatuse korraldada konkursi uue audiitori leidmiseks või olemasolevaga lepingu pikendamiseks veel üheks aastaks. Konkursi tulemusena tegi juhatuse nõukogule ettepaneku valida emitendile uus audiitor audiitorbüroost KPMG Baltics OÜ. Kuna nõukogu tegi omakorda emitendi üldkoosolekule ettepaneku valida uus audiitor, ei esitanud nõukogu aruannet audiitori tegevusele.

Audiitoriga sõlmitud lepingu eelnõu esitati juhatuse poolt enne lepingu allkirjastamist nõukogule kinnitamiseks. Nimetatud lepingus lepitati kokku eelkõige audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu. Audiitorile makstud tasu suurust ettevõtte aktsionäridele üldkoosolekul ei avalikustanud, kuna selle mitteavaldamine ei mõjuta emitendi arvates audiitori poolt teostatud auditeerimise järeldusotsuse usaldusväärsust.

Ettevõtte riskide paremaks hindamiseks ja juhtimiseks koostab enamik kontserni ettevõtteid järgnevas majandusaastaks eelarve, mille kinnitab vastava tütar-ettevõtte nõukogu või üldkoosolek. Ettevõtte konsolideeritud eelarve kinnitab nõukogu. Kinnitatud eelarvete jooksvat täitmist jälgib ettevõttes kontrollid ja vajadusel tellitakse täiendavalt siseauditi teenuseid eriala spetsialistidelt. Lisaks korraldab juhatuse koos divisjonide juhtide ja võtmeisikutega vähemalt korra kvartalis aruandenõupidamise, kus vaadatakse üle eelarve täitmine.

Kvaliteetse finantsaruandluse tagamiseks ja finantsaruandlust puudutavate riskide vähendamiseks on loodud finantskontrolleri ametikoht. Finantskontroller osaleb aktiivselt nii konsolideeritud aastaaruande kui ka konsolideeritud vahearauannete koostamisel. Konsolideeritud aruanded tuginevad ühtsel ja ülepiirilisel finantsarvestus- ja raamatupidamistarkvaral, konsolideerimine on suures osas automaatne ja igakuine protsess. Igakuine aruandlus esitatakse vastavate üksuste juhtidele ja konsolideeritud aruandlus grupi juhtkonnale.

Juhtkonna deklaratsioon tegevusaruandele

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



Lembit Tampere
juhataja

12.04. 2011. aastal

Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	EEK		EUR	
		2010	2009	2010	2009
tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		181 239	293 316	11 583	18 746
Müügitulu kaupade müügist		149 423	92 274	9 550	5 897
Müügitulu kokku	5,6	330 662	385 590	21 133	24 643
Müüdnud toodangu kulu	8	-254 049	-414 186	-16 237	-26 471
Brutokasum (-kahjum)		76 613	-28 596	4 896	-1 828
Muud äritulud	9	26 781	107 502	1 712	6 871
Turustuskulud	10	-4 734	-4 401	-302	-281
Üldhalduskulud	11	-63 225	-85 666	-4 041	-5 475
Muud ärikulud	9	-37 458	-80 496	-2 394	-5 145
Ärikahjum		-2 023	-91 657	-129	-5 858
Finantstulud	12	26 326	8 152	1 682	521
Finantskulud	12	-28 494	-290 474	-1 821	-18 565
Kahjum enne tulumaksu		-4 191	-373 979	-268	-23 902
Tulumaksukulu	13	-400	868	-26	55
Aruandeperioodi puhaskahjum		-4 591	-373 111	-294	-23 847
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskahjumis</i>		-4 387	-371 673	-281	-23 755
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskahjumis</i>		-204	-1 438	-13	-92
Muu koondkasum (-kahjum)					
Valuutakursivahed välismaiste tütarettevõtete ümberarvestamisest		0	303	0	19
Aruandeperioodi koondkahjum		-4 591	-372 808	-294	-23 828
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkahjumis</i>		-4 387	-371 370	-281	-23 736
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkahjumis</i>		-204	-1 438	-13	-92
Aksia puhaskahjum	14				
- tava		-0,93	-78,38	-0,06	-5,01
- lahustatud		-0,93	-78,38	-0,06	-5,01

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	EEK			EUR		
		31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes							
Raha ja raha ekvivalendid	16	65 858	64 724	156 061	4 209	4 137	9 974
Finantsinvesteeringud		0	0	40 416	0	0	2 583
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	17	90 128	140 876	262 581	5 760	9 003	16 782
Ettemakstud kulud		3 004	2 999	6 077	192	192	388
Varud	18	559 215	754 805	827 237	35 740	48 241	52 870
Bioloogilised varad		0	0	3 680	0	0	235
Käibevara kokku		718 205	963 404	1 296 052	45 901	61 573	82 832
Finantsinvesteeringud	19	15 580	17 853	216 025	996	1 141	13 807
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	17	1 189	2 635	921	76	168	59
Kinnisvarainvesteeringud	20	358 104	219 129	157 367	22 887	14 005	10 058
Materiaalne põhivara	21	10 994	10 545	41 664	703	674	2 663
Immateriaalne põhivara		312	812	12 475	20	52	797
Põhivara kokku		386 179	250 974	428 452	24 682	16 040	27 384
VARAD KOKKU		1 104 384	1 214 378	1 724 504	70 583	77 613	110 216
Laenukohustused	22	424 433	371 615	223 598	27 126	23 751	14 291
Võlad tarnijatele ja muud võlad	24	75 300	83 621	124 190	4 813	5 344	7 937
Ettemaksed	25	76 029	81 902	64 172	4 859	5 234	4 101
Eraldised	26	21 555	43 571	37 999	1 378	2 785	2 429
Lühiajalised kohustused kokku		597 317	580 709	449 959	38 176	37 114	28 758
Laenukohustused	22	60 316	186 578	454 048	3 855	11 925	29 018
Võlad tarnijatele ja muud võlad	24	11 337	6 278	1 418	724	401	91
Eraldised	26	0	1 100	3 191	0	70	204
Pikaajalised kohustused kokku		71 653	193 956	458 657	4 579	12 396	29 313
KOHUSTUSED KOKKU		668 970	774 665	908 616	42 755	49 510	58 071
Aktsiakapital	27	47 417	952 842	952 842	3 030	60 898	60 898
Ülekurss		0	0	712 514	0	0	45 538
Kohustuslik reservkapital	27	31 463	31 463	31 463	2 011	2 011	2 011
Jaotamata kasum		356 534	-540 600	-876 939	22 787	-34 551	-56 047
Oma aktsiad (miinus)	27	0	-3 992	-3 992	0	-255	-255
Omakapital kokku		435 414	439 713	815 888	27 828	28 103	52 145
Mitte-kontrollivale osalusele kuuluv omakapital		-1 103	-1 191	3 614	-70	-76	231
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital		436 517	440 904	812 274	27 898	28 179	51 914
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 104 384	1 214 378	1 724 504	70 583	77 613	110 216

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	EEK		EUR	
		2010	2009	2010	2009
tuhandetes					
Puhaskahjum		-4 591	-373 111	-293	-23 846
Intressitulud ja -kulud	12	18 164	22 595	1 161	1 444
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühissetevõtete müügist	12	-1 329	4 492	-85	287
Kasumid ja kahjumid ühissetevõtetest kapitaliosaluse meetodil	12	2 841	235 339	182	15 041
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	12	-18 246	-2 001	-1 166	-128
Finantsvarade allahindluskulu	12	0	18 888	0	1 207
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	8,11	2 115	4 975	135	318
Firmaväärtuse allahindlus	11	0	10 896	0	696
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum või kahjum	9	51	-1 550	3	-99
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum või kahjum	9	332	-1 088	21	-70
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus	9	26 779	-24 265	1 711	-1 551
Varude ümberhindluse kasum/kahjum	8	-21 868	64 905	-1 398	4 148
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	12	-1 050	2 823	-67	180
Ettevõtte tulumaksukulu		400	-868	26	-55
Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid		3 598	-37 970	230	-2 428
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		17 924	26 430	1 145	1 689
Varude ja bioloogiliste varade muutus		37 490	7 527	2 396	481
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksude muutus		-31 615	-47 037	-2 021	-3 006
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		27 397	-51 050	1 750	-3 264
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-628	-1 961	-40	-125
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		25	5 729	2	366
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-3 725	-2 776	-238	-177
Kinnisvarainvesteeringute müük		24 530	8 581	1 568	548
Tütar- ja ühissetevõtete soetus		-500	-585	-32	-37
Tütar- ja ühissetevõtete müük	7	23 105	69 479	1 477	4 441
Muude finantsinvesteeringute müük	12	52 000	29 383	3 323	1 878
Antud laenud		-3 613	-12 768	-231	-816
Antud laenude tagasimaksed		78	5 878	5	376
Saadud intressid		3 809	3 929	243	251
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		95 081	104 889	6 077	6 705
Saadud laenud		65 157	115 005	4 164	7 350
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed		-151 386	-226 560	-9 675	-14 480
Makstud intressid		-35 070	-33 662	-2 241	-2 151
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-121 299	-145 217	-7 752	-9 281
RAHAVOOD KOKKU		1 179	-91 378	75	-5 840
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		64 724	156 061	4 137	9 974
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 179	-91 378	75	-5 840
Valuutakursi mõju		-45	41	-3	3
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		65 858	64 724	4 209	4 137

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Mittekontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Oma-aktsiad	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku		
EEK tuhandetes								
Saldo 31.12.2008	952 842	712 514	31 463	-3 992	-880 553	812 274	3 614	815 888
Mittekontrolliva osaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	-3 367	-3 367
Jaotamata kahjumi katmine	0	-712 514	0	0	712 514	0	0	0
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	-371 370	-371 370	-1 438	-372 808
Saldo 31.12.2009	952 842	0	31 463	-3 992	-539 409	440 904	-1 191	439 713
Mittekontrolliva osaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	292	292
Aktsiakapitali vähendamine	-905 425	0	0	3 992	901 433	0	0	0
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	-4 387	-4 387	-204	-4 591
Saldo 31.12.2010	47 417	0	31 463	0	357 637	436 517	-1 103	435 414

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Mittekontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Oma-aktsiad	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku		
EUR tuhandetes								
Saldo 31.12.2008	60 898	45 538	2 011	-255	-56 278	51 914	231	52 145
Mittekontrolliva osaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	-215	-215
Jaotamata kahjumi katmine	0	-45 538	0	0	45 538	0	0	0
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	-23 735	-23 735	-92	-23 827
Saldo 31.12.2009	60 898	0	2 011	-255	-34 475	28 179	-76	28 103
Mittekontrolliva osaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	19	19
Aktsiakapitali vähendamine	-57 868	0	0	255	57 613	0	0	0
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	-281	-281	-13	-294
Saldo 31.12.2010	3 030	0	2 011	0	22 857	27 898	-70	27 828

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

1 Üldine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2010 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhataja poolt 12.04.2011. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

Arco Vara AS (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing. 2010. aasta lõpu seisuga ulatus Arco Vara AS ning tema tütarettevõtete (Kontsern) töötajate arv 153 inimeseni (2009: 171 inimeseni). Kontserni peamised tegevusvaldkonnad on kirjeldatud lisades 5 ja 6 ning tütarettevõtete kaudu tegutsetakse lisaks Eestile ka Lätis, Leedus ja Bulgaarias.

Kontserni struktuur 31.12.2010 seisuga on esitatud lisas 34.

2 Aruande koostamise üldalused

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

Arco Vara AS-i aastaaruande arvestus- ja esitusvaluutaks on Eesti kroon (EEK) ning aruanne on esitatud tuhandetes kroonides, kui ei ole viidatud mingile teisele rahaühikule. Tulenevalt NASDAQ OMX Tallinn AS nõuetest on põhjaruanded ning lisad esitatud ka tuhandetes eurodes. Kuna Eesti kroon on seotud euroga 1 euro = 15,6466 Eesti krooni, ei teki aruannete paralleelselt eurode esitamisel valuutakursi erinevusi, kuid ümardamisest tulenevalt võivad tekkida aritmeetilised ebatäpsused 1 tuhande euro piires.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui lisas 4 „Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest” ei ole öeldud teisiti.

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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

Juhtkonna tähtsamad otsused ja hinnangud, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi:

Kinnisvara klassifitseerimine

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

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

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

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

Hindamise ebakindlus

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

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Nõuete ja antud laenude väärtuse hindamine

Kontserni nõuded ja antud laenud koosnevad peamiselt nõuetest ostjate vastu ja antud laenudest. Lisateavet riskide kohta, mis võivad mõjutada nõuete ja antud laenude väärtuse hindamist, kajastab lisa 28.

Varude netorealiseerimismaksumuse hindamine

Kontsernil on mitmeid varudena klassifitseeritud kinnisvaraobjekte. Seisuga 31.12.2010 on kõigile olulistele varudele teostatud kaetava väärtuse test tuvastamaks:

- 1) võimalikku vara neto realiseerimismaksumuse langust alla vara raamatupidamisliku väärtuse;
- 2) vajadust varasemate perioodide allahindluse tühistamise järele.

Testid kinnisvaraobjektidele viidi sarnaselt kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisega läbi järgmiste meetoditega:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs
- võrdlusmeetod
- aruandepäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping

Kõige olulisematele varudele telliti hindamisakt sõltumatult hindajalt. Diskonteeritud rahavoogude meetodil testitud ja netorealiseerimismaksumuses kajastatud varude raamatupidamislik väärtus 31.12.2010 seisuga oli 532 420 tuhat krooni (34 028 tuhat eurot). 2009. aastal vastavalt 677 120 tuhat krooni (43 276 tuhat eurot). Hindamises kasutatud diskontomäärad jäid 2010. aastal vahemikku 11% - 13% ja 2009. aastal vahemikku 11% - 18%.

Diskonteeritud rahavoogude meetodil testitud varude väärtuse tundlikkus kasutatud põhieeldustele on seisuga 31.12.2010 alljärgnev:

- diskontomäära tõus keskmiselt 1 % võrra põhjustab varude netorealiseerimismaksumuse väärtuse languse summas 20 021 tuhat krooni (1 280 tuhat eurot), 2009. aasta lõpu seisuga vastavalt 19 384 tuhat krooni (1 239 tuhat eurot);
- diskontomäära langus keskmiselt 1 % võrra põhjustab varude netorealiseerimismaksumuse tõusu summas 21 275 tuhat krooni (1 360 tuhat eurot), 2009. aasta lõpu seisuga vastavalt 20 492 tuhat krooni (1 310 tuhat eurot);
- keskmiselt 5 %-line eelarvestatud korterite/maatükkide müügihinna langemine põhjustab 60 208 tuhande krooni (3 848 tuhande euro) suuruse languse varude netorealiseerimismaksumuses. 2009. aasta lõpu seisuga oleks varude netorealiseerimismaksumus langenud sellisel juhul 70 637 tuhat krooni (4 514 tuhat eurot);
- keskmiselt 5 %-line eelarvestatud korterite/maatükkide müügihinna tõusmine põhjustab 60 208 tuhande krooni (3 848 tuhande euro) suuruse tõusu varude netorealiseerimismaksumuses. 2009. aasta lõpu seisuga oleks varude netorealiseerimismaksumus suurenenud sellisel juhul 70 637 tuhat krooni (4 514 tuhat eurot).

Varusid puudutav lisateave on toodud lisas 18.

Firmaväärtus – väärtuse languse test

Kontsern hindab vähemalt kord aastas tütar- ja ühissettevõtete omandamisest tekkinud firmaväärtuse raamatupidamislik väärtus võimalikku vähenemist alla kaetava väärtuse. Hindamine toimub firmaväärtust omavate raha genereerivate üksuste õiglase väärtuse (miinus müügikulutused) või kasutusväärtuse kaudu. Kasutusväärtuse leidmiseks peab juhtkond prognoosima raha genereerivate üksuste tulevasi netorahavoogusid ning valida sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdsväärtuse määramiseks. Firmaväärtuse langusest tulenevat kahjumit ei tühistata.

Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga aruandepäeva seisuga nende õiglasel väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See tähendab, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt kahte meetodit – diskonteeritud rahavoogude meetod ning võrreldavate tehingute hindade meetod.

Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel või objektide puhul, kus juhatuse hinnangul võrdlusmeetod ei pruugi kajastada õiglast väärtust (näiteks kinnisvaraturu vähenenud likviidsus hinnatava kinnisvaraobjekti piirkonnas, võrdlustehingute puudumine või suur ajaline vahe võrdlustehingu ja hindamiskuupäeva vahel). Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevasi tulusid (sh näiteks rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus või korterite müük), investeeringuid ja tegevuskulusid. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskonteeritud rahavoogude meetodil määratud õiglasel väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringute raamatupidamislik väärtus oli 31.12.2010 seisuga 331 435 tuhat krooni (21 183 tuhat eurot). 2009. aastal vastavalt 143 631 tuhat krooni (9 180 tuhat eurot). Üksikasjalikum informatsioon kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramise kohta on esitatud lisas 20.

Diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse tundlikkus kasutatud põhieeldustele on seisuga 31.12.2010 alljärgnev:

- diskontomäära tõus keskmiselt 1 % võrra põhjustab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse languse summas 21 411 tuhat krooni (1 368 tuhat eurot), 2009. aasta lõpu seisuga vastavalt 12 763 tuhat krooni (816 tuhat eurot);
- diskontomäära langus keskmiselt 1 % võrra põhjustab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse tõusu summas 23 047 tuhat krooni (1 473 tuhat eurot), 2009. aasta lõpu seisuga vastavalt 14 017 tuhat krooni (896 tuhat eurot);
- keskmiselt 5 %-line eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude vähenemine põhjustab 16 259 tuhande krooni (1 039 tuhande euro) suuruse languse kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses. 2009. aasta lõpu seisuga oleks kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus sellisel juhul langenud 11 211 tuhat krooni (717 tuhat eurot);
- keskmiselt 5 %-line eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude suurenemine põhjustab 16 273 tuhande krooni (1 040 tuhande euro) suuruse tõusu kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses. 2009. aasta lõpu seisuga oleks kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus sellisel juhul suurenenud 11 212 tuhat krooni (717 tuhat eurot).

Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m² hinna. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aja, asukoha, suuruse ja detailplaneeringu osas või kasutatakse hoopis muud hindamise meetodit (diskonteeritud rahavoogude meetodit), mis kajastab juhatuse hinnangul paremini kinnisvaraobjekti õiglast väärtust.

3 Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse järjepidevuse ja võrreldavuse põhimõtete alusel, mis tähendab, et Kontsern järgib alati samu arvestuspõhimõtteid ja esitlusviisi. Arvestuspõhimõtteid ja esitlusviisi muudetakse üksnes juhul, kui seda nõutakse uute või muudetud rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite (IFRS) ja nende tõlgenduste alusel või kui uus arvestuspõhimõte ja/või esitlusviis annab objektiivsema ülevaate Kontserni finantsseisust, finantstulemustest ja rahavoogudest.

Ühissettevõtete kajastamise arvestuspõhimõtte muutus

Kontserni juhtkond on üle vaadanud ühissettevõtete kajastamise arvestuspõhimõtteid. Varasemalt kajastati ühissettevõteteid proportsionaalse konsolideerimise meetodil. Alates 1. jaanuarist 2010 kajastatakse ühissettevõtteid kapitaliosaluse meetodil. Juhtkonna arvates kajastab kapitaliosaluse meetod varasemast adekvaatsemalt grupi varasid, kohustusi ja omakapitali.

Uue põhimõtte kohaselt võetakse investeeringud ühissettevõttesse algselt arvele soetusmaksumuses. Kontserni investeeringud sisaldavad soetamisel identifitseeritud firmaväärtust, millest on maha arvatud vara väärtuse vähenemisest tingitud allahindlused. Kontserni konsolideeritud finantsaruannetes kajastub Kontserni proportsionaalne osa kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasumis/kahjumist ja muutustest omakapitalis pärast nende kooskõlla viimist Kontserni arvestuspõhimõtetega alates olulise mõju või ühise kontrolli tekke kuupäevast kuni selle lõppemise kuupäevani. Kui Kontserni osa kahjumist ületab investeeringu raamatupidamisliku väärtuse, siis vähendatakse seda nullini ning edasiste kahjumite kajastamine lõpetatakse. Juhul, kui Kontsernil on tekkinud vastavate investeeringute osas siduvaid kohustusi, siis moodustatakse nende katteks eraldised.

Kõik võrreldavad andmed on viidud vastavusse uue arvestuspõhimõttega ning täiendavalt on lisatud uuele arvestuspõhimõttele vastavad eelmise perioodi finantsseisundi aruande algsaldod seisuga 31.12.2008.

Finantsseisundi aruanne 31.12.2009 ja 31.12.2008 (lühendatud versioon) enne arvestuspõhimõtte muutust:

seisuga 31. detsember	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	71 392	172 574	4 563	11 029
Nõuded ja ettemaksed	175 268	307 188	11 202	19 634
Varud	776 601	853 119	49 634	54 524
Kinnisvarainvesteeringud	328 988	542 753	21 026	34 688
Finantsinvesteeringud	15 613	40 671	998	2 599
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	11 357	54 287	726	3 469
Varad kokku	1 379 219	1 970 592	88 149	125 943

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Lühiajalised laenukohustused	605 249	353 417	38 682	22 587
Lühiajalised kohustused	172 908	197 851	11 051	12 645
Eraldised	12 650	5 917	808	378
Pikaajalised laenukohustused	196 983	692 919	12 590	44 286
Pikaajalised võlad	7 379	8 715	472	556
Omakapital	384 050	711 773	24 545	45 491
Kohustused ja omakapital kokku	1 379 219	1 970 592	88 148	125 943

Finantsseisundi aruanne 31.12.2009 ja 31.12.2008 (lühendatud versioon) peale arvestuspõhimõtte muutust:

seisuga 31. detsember	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	64 724	156 061	4 137	9 974
Nõuded ja ettemaksud	146 510	269 579	9 363	17 229
Varud	754 805	830 917	48 241	53 105
Kinnisvarainvesteeringud	219 129	157 367	14 005	10 058
Finantsinvesteeringud	17 853	256 441	1 141	16 390
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	11 357	54 139	726	3 460
Varad kokku	1 214 378	1 724 504	77 613	110 216
Lühiajalised laenukohustused	371 615	223 598	23 751	14 291
Lühiajalised kohustused	165 523	188 362	10 578	12 038
Eraldised	43 571	37 999	2 785	2 429
Pikaajalised laenukohustused	186 578	454 048	11 925	29 018
Pikaajalised võlad	7 378	4 609	471	295
Omakapital	439 713	815 888	28 103	52 145
Kohustused ja omakapital kokku	1 214 378	1 724 504	77 613	110 216

Koondkasumiaruanne 2009 ja 2008 enne arvestuspõhimõtte muutust:

	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
tuhandetes				
Müügitulu teenuste müügist	309 449	487 478	19 777	31 156
Müügitulu kaupade müügist	95 274	172 301	6 089	11 012
Müügitulu kokku	404 723	659 779	25 866	42 168
Müüdüd toodangu kulu	-497 126	-1 010 810	-31 772	-64 603
Brutokahjum	-92 403	-351 031	-5 906	-22 435
Muud äritulud	136 865	30 644	8 747	1 959
Turustuskulud	-4 417	-13 422	-282	-858
Üldhalduskulud	-86 253	-124 506	-5 513	-7 957
Muud ärikulud	-90 945	-591 402	-5 812	-37 797
Ärikahjum	-137 153	-1 049 717	-8 766	-67 088
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	8 946	76 089	572	4 863
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	-197 073	-177 702	-12 595	-11 357
Kahjum enne tulumaksu	-325 280	-1 151 330	-20 789	-73 582

Tulumaksukulu	868	-8 811	55	-563
Aruandeperioodi puhaskahjum	-324 412	-1 160 141	-20 734	-74 145
<i>Emaettevõtte omanike osalus kahjumis</i>	-324 412	-1 154 959	-20 734	-73 814
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa kahjumis</i>	0	-5 182	0	-331
Muu koondkasum (-kahjum):				
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel	303	-37	19	-2
Aruandeperioodi koondkahjum	-324 109	-1 160 178	-20 715	-74 147
<i>Emaettevõtte omanike osalus koondkahjumis</i>	-322 671	-1 154 996	-20 623	-73 816
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkahjumis</i>	-1 438	-5 182	-92	-331

Koondkasumiaruanne 2009 ja 2008 peale arvestuspõhimõtte muutust:

	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
tuhandetes				
Müügitulu teenuste müügist	293 316	461 150	18 746	29 473
Müügitulu kaupade müügist	92 274	172 301	5 897	11 012
Müügitulu kokku	385 590	633 451	24 643	40 485
Müüdud toodangu kulu	-414 186	-979 809	-26 471	-62 621
Brutokahjum	-28 596	-346 358	-1 828	-22 136
Muud äritulud	107 502	35 968	6 871	2 299
Turustuskulud	-4 401	-12 223	-281	-781
Üldhalduskulud	-85 666	-121 580	-5 475	-7 770
Muud ärikulud	-80 496	-192 410	-5 145	-12 297
Ärikahjum	-91 657	-636 603	-5 858	-40 685
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	8 152	116 843	521	7 468
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	-290 474	-483 026	-18 565	-30 871
Kahjum enne tulumaksu	-373 979	-1 002 786	-23 902	-64 088
Tulumaksukulu	868	-8 524	55	-545
Aruandeperioodi puhaskahjum	-373 111	-1 011 310	-23 847	-64 633
<i>Emaettevõtte omanike osalus kahjumis</i>	-371 673	-1 006 128	-23 755	-64 302
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa kahjumis</i>	-1 438	-5 182	-92	-331
Muu koondkasum (-kahjum):				
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel	303	-37	19	-2
Aruandeperioodi koondkahjum	-372 808	-1 011 347	-23 828	-64 635
<i>Emaettevõtte omanike osalus koondkahjumis</i>	-371 370	-1 006 165	-23 736	-64 304
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkahjumis</i>	-1 438	-5 182	-92	-331

Uute ja muudetud, kuid jõustumata IFRS standardite ja tõlgenduste rakendamine

Rida uusi ja muudetud rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid ning tõlgendusi on jõustunud majandusaastate suhtes, mis algavad peale 1. jaanuari 2010 ja mida ei ole käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kohaldatud. Juhtkonna hinnangul ei oma ükski neist märkimisväärset mõju Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele, välja arvatud IFRS 9 Finantsinstrumendid. Juhul, kui see vastu võetakse Euroopa Liidu poolt, muutub see kohustuslikuks kontserni 2013. aasta aastaaruandele ja võib muuta finantsinstrumentide kajastamist ja klassifitseerimist. Kontsern ei kavatse nimetatud standardit enne tähtaega rakendada ja selle mõju Kontserni aruannetele ei ole veel kindlaks määratud.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

4 Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest

Äriühendused ja konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Arco Vara AS-i ja tema tütarettevõtete finantsandmeid liidetuna rida-realt, ühissettevõtteid on kajastatud lähtudes kapitaliosaluse meetodist. Kontserni kuuluvate ettevõtete aruandeaastad ühtivad kalendriaastaga. Ettevõtteid kasutavad olulises osas ühtseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid või on need (mõnede välismaiste tütarettevõtete puhul) vajadusel täiendavalt konsolideerimiseks ühtlustatud.

Tütarettevõtte on ettevõtte, kus Emaettevõtte omab määravat mõju ehk kontrolli eesmärgiga saada majanduslikku kasu. Kontroll tähendab võimet määrata tütarettevõtte finants- ja tegevuspõhimõtteid kas läbi osaluse, lepingu alusel või mõnel muul viisil. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu, kui Emaettevõtte omab otseselt või kaudselt (teiste tütarettevõtete kaudu) kokku üle poolte tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Ühissetevõtteks loetakse ettevõtet, mille puhul kaks või enam osapoolt jagavad lepingupõhisest kokkuleppesest tulenevat ühist kontrolli majandustegevuse üle. Ühine kontroll tähendab mõjuvõimu, mille puhul investeerimisobjekti finants- ja tegevuspõhimõtete määramiseks on vajalik osapoolte konsensus.

Tütarettevõtteid konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju on Kontsernile üle läinud ning konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontserni valitsev mõju investeringuobjekti üle katkes.

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

Mitte-kontrolliv osaluse osa ehk Kontsernile mitte omistatav osa tütarettevõtete kasumitest või kahjumitest ning netovarast esitatakse konsolideeritud koondkasumiaruandes ja finantsseisundi aruandes omakapitali koosseisus eraldi real.

Tütar- ja ühissetevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil, mille korral hinnatakse soetatavate ettevõtete varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka „netovara“) nende õiglasele väärtusele. Äriühenduse soetusmaksumuse ning investeringuobjekti netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena. Kui Kontserni osa investeringuobjekti õiglasele väärtusele kajastatud netovaras ületab äriühenduse soetusmaksumust, hindab Kontsern uuesti omandatava tütar- või ühissetevõtte varaobjekte, kohustusi ja tingimuslikke kohustusi ning kajastab iga ülejääki (tekkinud negatiivset firmaväärtust) koondkasumiaruandes koheselt tuluna.

Osaluste suurendamisel tütarettevõttes mitte-kontrollivalt osanikult osade soetuse teel kajastatakse vahe osaluse soetusmaksumuse ja tütarettevõtte netovara vahel otse omakapitalis, korrigeerides seejuures emasettevõtte osanikele kuuluvat omakapitali. Juhul, kui Kontsern soetab varad või netovarad, mis on määratletavad ärina IFRS 3 tähenduses, jaotatakse varade soetusmaksumus individuaalselt identifitseeritavate varade ja kohustuste vahel vastavalt nende varade ja kohustuste õiglasele väärtusele äri omandamise hetkel.

Tütarettevõtete müügil kajastatakse vahe tütarettevõtte müügihinna ning Kontserni osa tütarettevõtte varade, kohustuste ning firmaväärtuse vahel koheselt koondkasumiaruandes kasumi või kahjumina ridadel „Finantstulud“ või „Finantskulud“. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil kaotab Kontsern kontrolli ettevõtte üle (reeglina jääb osaluseks 50% või vähem), kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõttena, ühissetevõttena või muu finantsvarana.

Aruandlus segmentide lõikes

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

Kontserni äritegevuse segmendid on:

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

Segmendi tulu on otseselt segmendile omistatav tulu ja osa muudest tuludest, mida saab põhjendatud alustel segmendile jaotada. Need on tulud, mille ärisegment saab müügist Kontserni-väliste klientidele või tehingutest teiste segmentidega.

Segmendi kulu on segmendi põhitegevusest tulenev otseselt segmendile omistatav kulu ja osa Kontserni kuludest, mida saab põhjendatud alustel segmendile jaotada. Need on kulud, mis on seotud Kontserni-välistelt klientidelt ja teistelt segmentidelt saadud tuludega. Segmendi kulude hulka ei kuulu finants- ja investeerimistegevuse kulud, Kontserni üldhalduskulud ning muud Kontserni kui tervikuna seotud kulud. Segmendile on jaotatud Kontserni tasandil tekkinud

kulutusi vaid juhul, kui need on seotud segmendi põhitegevusega ja neid saab põhjendatult omistada konkreetsele segmendile.

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

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

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

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

Kontserni teiseseks segmenteerimise aluseks on geograafiline jaotus, 31.12.2010 seisuga eristatakse geograafiliselt Eesti, Läti ja Bulgaaria segmente.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

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

Tulenevalt NASDAQ OMX Tallinn AS nõuetest on Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitlusvaluutaks ka euro. Kuna Eesti kroon on seotud euroga 1 euro = 15,6466 Eesti krooni, ei teki aruannete paralleelselt eurodes esitamisel valuutakursi erinevusi.

Kui tütar- ja ühissettevõtete arvestusvaluuta on erinev emaeettevõtte arvestusvaluutast, siis on tütar- ja ühissettevõtete välisvaluutas koostatud aruannete (Lätis, Leedus, Bulgaarias) konsolideerimiseks ümberarvestamisel kasutatud nende valuutade keskkursse euro suhtes, mistõttu olulisi valuutakursi erinevusi ümberarvestamisest ei teki. Nii Läti, Leedu kui Bulgaaria on oma valuuta sidunud euroga, suurim lubatud kõikumine euro suhtes on Läti latil, mille kurss võib keskkursist erineda kõige rohkem 1% võrra.

Tulu kajastamine

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

Tulu kinnisvara müügist

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

Tulu pikaajalise lepinguga fikseeritud teenuste müügist

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

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

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....12.04.2011
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Tulu muude teenuste müügist

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

Tulu muude kaupade müügist

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

Raha ja raha ekvivalendid, rahavoogude aruanne

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

Rahavoogude aruandes on rahavood äritegevusest esitatud kaudsel meetodil. Finantseerimis- ja investeerimistegevuse rahavoogudes on kajastatud tegelikult saadud ja makstud summad.

Finantsvarad

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

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

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida rahvusvahelised finantsaruandluse standardid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita. Kontsernis eristatakse järgmisi finantsvarade grappe ja nende mõõtmisel kasutatavaid põhimõtteid:

- 1) finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi koondkasumiaruande – õiglase väärtus;
- 2) nõuded ja laenud – korrigeeritud soetusmaksumus;

Õiglasest väärtusest kajastatav finantsvara

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

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse koondkasumiaruandes üldjuhul finantstulude või finantskulude ridadel.

Õiglasest väärtusest kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse koondkasumiaruandes finantstulude ning finantskulude ridadel.

Nõuded ja laenud teiste osapoolte vastu

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

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

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

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

Nõuete ja laenude intressitulu kajastatakse koondkasumiaruandes finantstulude real.

Müügivalmis finantsvarad

Müügivalmis finantsvarad on finantsvarad, mis ei ole derivatiivsed finantsvarad ja mis on kas määratud sellesse kategooriasse või pole liigitatud ühekski teiseks.

Oma aktsiad

Aktsiate tagasiostmisel kajastatakse makstud tasu, sealhulgas tagasiostmisel tehtud kulutusi, omakapitali vähendusena. Tagasiostetud aktsiad liigitatakse omakapitalis oma aktsiateks. Oma aktsiate hilisemal edasimüügil kajastatakse saadud summa omakapitali suurenemisena ning tehingust saadud tulem suunatakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamiseks või vähendamiseks.

Varud

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata Kontserni ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitatavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavat ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kinnisvarainvesteeringutena.

Kinnisvarainvesteering võetakse finantsseisundi aruandes algul arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandepäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglasel väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See tähendab, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglasel väärtuse määramisel rakendatakse järgmisi meetodeid:

- Diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel või objektide puhul, kus juhatuse hinnangul võrdlusmeetod ei kajasta õiglast väärtust (näiteks kinnisvaraturu vähene likviidsus hinnatava kinnisvaraobjekti piirkonnas, võrdlustehingute puudumine või suur ajaline vahe võrdlustehingu ja hindamiskuupäeva vahel). Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks rendivoogu genereeriva kinnisvaraobjekti puhul tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluseid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri;
- Võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m² hinna. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute

näitajaid aja, asukohta, suuruse ja detailplaneeringu osas või kasutatakse hoopis muud hindamismeetodit (diskonteeritud rahavoogude meetodit), mis kajastab juhatuse hinnangul paremini kinnisvaraobjekti õiglast väärtust;

- Aruandepäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on aruandepäeva seisuga müüdnud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui Kontsernil on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on aruandepäeva seisuga teinud arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud peale aruandepäeva, kuid enne raamatupidamise aastaaruande koostamist juhatuse poolt).

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse koondkasumi-aruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

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

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja raamatupidamisliku väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga ümberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse koondkasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja raamatupidamisliku väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga koondkasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille eeldatav kasulik eluiga on üle ühe aasta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 12.04.2011

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

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

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügioteel põhivaraks. Müügioteel põhivara kajastatakse finantsseisundi aruandes käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügioteel põhivara kas raamatupidamislikus jääkväärtuses või õiglasest väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Muu immateriaalne põhivara

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

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

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

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

Vara väärtuse langus

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

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus, va firmaväärtust. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas aruandepäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt raamatupidamisliku väärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse koondkasumiaruandes samal real mis varasem allahindlus.

Finantskohustused

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

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

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

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....12.04.2011.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

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

Hüvitised töötajatele

Töötajate lühiajaliste hüvitiste kohustusi mõeldakse diskonteerimata kujul ja kajastatakse vastava teenuse osutamisel kuluna. Boonuse kohustus kajastatakse summana, mis kuulub väljamaksmisele lühiajalise rahaboonuskeemi alusel, kui kontsernil on töötaja möödunud tööalasest teenistusest tulenev eksisteeriv juriidiline või faktiline kohustus teha selliseid makseid ja kohustust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Töösuhte lõpetamise hüvitised kajastatakse kuluna siis, kui kontsern on selgelt kohustunud täitma üksikasjalikku formaalset kava töösuhte lõpetamiseks enne tavapärasest pensionile jäämise kuupäeva või pakkuma töösuhte lõpetamise hüvitisi, et soodustada vabatahtlikku töölt lahkumist ning tal ei ole reaalselt võimalik sellest taganeda. Vabatahtlikku töölt lahkumist soodustavaid töösuhte lõpetamise hüvitisi kajastatakse kuluna tingimusel, et kontsern on teinud vastava pakkumise, on tõenäoline et see pakkumine vastu võetakse ja pakkumise vastuvõtjate arvu on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

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

Rendiarvestus

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

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Finantstulu ja -kulu

Kontserni finantstulu koosneb intressitulust (põhiliselt antud laenudelt ja tähtajalistelt deposiitidelt kommertspankades), kasumist tütar- ja ühissettevõtete osaluste müügist, kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumist investeeringutelt ühissettevõtetesse ja muude finantsinvesteeringute müügi kasumist.

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

Kontserni finantskulud koosnevad eelkõige võetud laenude intressikuludest, kahjumist tütar- ja ühissettevõtete osaluste müügit ja kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjumist investeeringutelt ühissettevõtetesse.

Laenukasutuse kulud, mis ei ole otseselt seotud kinnisvaraprojektide arendusega (ja mida ei kapitaliseerita arendatavate varade soetusmaksumusse), kajastatakse tekkepõhiselt kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Valuutakursside erinevustest tekkinud finantstulud või -kulud kajastatakse netosummadena.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....12.04.2011.....
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Tulumaks

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

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütar- ja ühissettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Alates 31.12.2007 kehtib Eestis välja makstud netodividendidele maksumäär on 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse koondkasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumist makstakse välja dividende. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud lisa 30.

Läti, Leedu ja Bulgaaria tütar- ja ühissettevõtted

Lätis, Leedus ja Bulgaarias on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Lätis on tulumaksumääraks 15 % ja Leedus 15 % (2009. aastal 20%) ning Bulgaarias 10 % maksustatavast tulust. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

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

Investeeringud tütar- ja ühissetevõtetesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded (lisa 35) esitatakse täiendava informatsioonina kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ning need põhjaruanded ei ole Emaettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 mõistes.

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

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

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

5 Segmentiaruandlus – ärisegment

Kontserni ärisegmentid on:

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

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

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

Kontserni segmentide vahelised tehingud on tehtud turuhinnas ning hinnastatud samadel põhimõtetel, mis Kontsernivälised tehingud. Olulise osa segmentide vahelistest tehingutest annavad ehituse segment ning teeninduse segment, kes müüvad Kontserni arenduse segmenti ettevõtetele ehitus – ja vahendusteenust. Vahendusteenuse hinnaks on 2,5 % - 5 % vahendatava objekti maksumusest ning suurematel objektidel ja riiklikel tellimustel 1 % - 1,5 % kõikides riikides.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Segment	Teenindus		Arendus		Ehitus		Jagamatud tulud-kulud		Konsolideeritud	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
EEK tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	25 106	30 438	170 818	112 065	134 629	242 930	109	157	330 662	385 590
Müügitulu teistelt segmentidelt	4 551	6 806	1 582	230	871	35 661	-7 004	-42 697	0	0
Müügitulu kokku	29 657	37 244	172 400	112 295	135 500	278 591	-6 895	-42 540	330 662	385 590
Ärikasum (-kahjum)	-5 595	-19 543	23 379	-37 226	-8 100	-8 220	-11 707	-26 668	-2 023	-91 657
<i>Sealhulgas:</i>										
Varude allahindlus ja allahindluste tühistamine	0	-1 308	21 868	-63 597	0	0	0	0	21 868	-64 905
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	-1 148	-3 145	-25 631	28 986	0	-1 576	0	0	-26 779	24 265
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-560	-830	-225	-860	-625	-2 668	-705	-617	-2 115	-4 975
Firmaväärtuse allahindlused	0	0	0	0	0	-10 896	0	0	0	-10 896
Finantstulud									26 326	8 152
Finantskulud									-28 494	-290 474
Tulumaksukulu									-400	868
Aruandeperioodi puhaskahjum									-4 591	-373 111

Segment	Teenindus		Arendus		Ehitus		Jagamatud tulud-kulud		Konsolideeritud	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	1 605	1 945	10 917	7 162	8 604	15 526	7	10	21 133	24 643
Müügitulu teistelt segmentidelt	291	435	101	15	56	2 279	-448	-2 729	0	0
Müügitulu kokku	1 896	2 380	11 018	7 177	8 660	17 805	-441	-2 719	21 133	24 643
Ärikasum (-kahjum)	-358	-1 249	1 494	-2 379	-518	-525	-747	-1 705	-129	-5 858
<i>Sealhulgas:</i>										
Varude allahindlus ja allahindluste tühistamine	0	-84	1 397	-4 064	0	0	0	0	1 397	-4 148
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	-73	-201	-1 639	1 853	0	-101	0	0	-1 712	1 551
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-36	-53	-14	-55	-40	-171	-45	-39	-135	-318
Firmaväärtuse allahindlused	0	0	0	0	0	-696	0	0	0	-696
Finantstulud									1 682	521
Finantskulud									-1 821	-18 565
Tulumaksukulu									-26	55
Aruandeperioodi puhaskahjum									-294	-23 847

Segment	Teenindus		Arendus		Ehitus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
EEK tuhandetes										
Varad	9 355	10 798	966 207	1 046 071	45 929	67 657	82 893	89 852	1 104 384	1 214 378
Kohustused	5 006	4 584	593 017	646 103	31 897	55 339	39 050	68 639	668 970	774 665

Segment	Teenindus		Arendus		Ehitus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
EUR tuhandetes										
Varad	598	690	61 752	66 856	2 935	4 324	5 298	5 743	70 583	77 613
Kohustused	320	293	37 901	41 293	2 039	3 537	2 495	4 387	42 755	49 510

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

6 Segmendiaruandlus – geograafiline segment

Müügitulu jaotus asukohamaa kaupa	EEK		EUR	
	2010	2009	2010	2009
tuhandetes				
Eesti	257 111	295 710	16 433	18 898
Läti	41 016	85 724	2 621	5 479
Bulgaaria	32 535	3 114	2 079	199
Ukraina	0	1 042	0	67
Müügitulu kokku	330 662	385 590	21 133	24 643

Kinnistud asukohamaa kaupa ¹	EEK		EUR	
	2010	2009	2010	2009
tuhandetes				
Bulgaaria	444 583	473 584	28 414	30 268
Eesti	363 277	376 212	23 218	24 043
Läti	105 898	108 440	6 768	6 931
Leedu	9 000	9 000	575	575
Kinnistud kokku	922 758	967 236	58 975	61 817

¹- varudena müügiks hoitavad kinnistud, kinnisvarainvesteeringud ning maa ja ehitised põhivaras (lisa 18, 20, 21)

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

7 Muutused Arco Vara kontserni struktuuris

7.1 Konsolideerimise ulatus ja kokkuvõtte muutustest Kontsernis

Arco Vara kontsernil on seisuga 31.12.2010 konsolideeritud 18 Eesti (31.12.2009: 19), 7 Läti (31.12.2009: 7), 2 Leedu (31.12.2009: 2), üks Ukraina (31.12.2009: 1), neli Bulgaaria (31.12.2009: 4) ja üks Rumeenia (31.12.2009: 1) ettevõtte.

2010. aasta jooksul vähenes Kontserni konsolideeritavate ettevõtete arv ühe ettevõtte võrra sh müüdi üks tütarettevõtte (lisa 7.2) ja kolm ühisettevõtet (lisa 7.2) ning asutati 3 tütarettevõtet (lisa 7.4). Lisaks vähendati osalust ühes tütarettevõttes 63%-lt 50%-le, mille tulemusel muutus viimane ühisettevõtteks (lisa 7.3) ja suurendati osalust ühes ühisettevõttes 50%-lt 100%-le, mille tulemusel muutus viimane tütarettevõtteks (lisa 7.3). Ühes tütarettevõttes suurendati osalust 80%-lt 100%-le, see tehing vormistati osaluse nominaalväärtuses, tehingu mõju Kontsernile on ebaoluline.

Arco Vara kontserni struktuur 31.12.2010 seisuga on esitatud lisa 34.

Olulisemad ühisettevõtted konsolideerimisgrupis on Arco HCE OÜ (omab Ahtri 3 arendusprojekti Tallinnas) ning Bišumuižas Nami SIA (omab Bišumuiža 2 arendusprojekti Lätis).

7.2 Kontserni osaluste võõrandamised

Tütarettevõtted

10.12.2010 võõrandas Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS oma 100% osaluse Wilson Kinnisvara OÜ-s, mille osakapital oli 45 tuhat krooni (3 tuhat eurot). Osade müügihind oli 3 333 tuhat krooni (213 tuhat eurot) ja kasum 2 705 tuhat krooni (173 tuhat eurot), vaata lisa 12. Ostja tasus kokku 23 000 tuhat krooni (1 470 tuhat eurot), millest 19 667 tuhat krooni (1 257 tuhat eurot) eest tagastati Wilson Kinnisvara OÜ võetud laen emaettevõttele.

Tütarettevõtete võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele	EEK		EUR	
	2010	2009	2010	2009
tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	-100	-3 186	-6	-204
Muu käibevara	-107	-20 222	-7	-1 292
Pikaajalised nõuded	0	-6 018	0	-385
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 20)	-20 212	-60	-1 292	-4
Materiaalne põhivara	0	-6 533	0	-418
Immateriaalne põhivara	0	-500	0	-32
Lühiajalised laenukohustused	0	-3 730	0	-238
Muud lühiajalised võlad	-124	-26 995	-8	-1 725
Pikaajalised laenukohustused	0	-473	0	-30

Ühisettevõtted

11.03.2010 võõrandas Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS oma 50% osaluse (nominaalväärtus: 100 tuhat krooni (6 tuhat eurot)) ühisettevõttes Arco Vara Saare Kinnistud OÜ-s. Tehingu tegemise hetkel oli tehingu maksumus 6 000 tuhat krooni (383 tuhat eurot) ja kahjum 2 237 tuhat krooni (143 tuhat eurot), vaata lisa 12. Lõplik tehingu maksumus võib osutuda 3,0 mln krooni (0,2 mln eurot) võrra väiksemaks sõltuvalt müüdü ettevõtte potentsiaalse maksukohustuse realiseerumisest. Tehingu tulemusel vähenes Kontserni ühisettevõtete arv veel ühe võrra, kuna Arco Vara Saare Kinnistud OÜ omas 67% osalust Varamaad Kinnisvara OÜ-s.

04.05.2010 võõrandas Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS oma osaluse (nominaalväärtus: 40 tuhat krooni (3 tuhat eurot)) ühisettevõttes Arco Vara Arenduse OÜ. Tehingu müügihind oli 105 tuhat krooni (7 tuhat eurot) ja kahjum 34 tuhat krooni (2 tuhat eurot), vaata lisa 12.

7.3 Osaluste muutused Kontserni ettevõtetes

11.03.2010 vähendas Arco Investeeringute AS 99,9% tütarettevõtte Arco Development SIA oma osalust AD Saulkrasti SIA-s 63%-lt 50%-ni. Tehing teostati aktsiate nominaalväärtuses 6 tuhat krooni (0,4 tuhat eurot). Tehingu tulemusel sai Kontsern kasumit 895 tuhat krooni (57 tuhat eurot), vaata lisa 12.

05.07.2010 suurendas Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Inv OÜ-s 50%-lt 100%-ni. Tehing toimus raamatupidamislikus väärtuses, ostuhin

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....12.04.2011
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Osaluste muutuste mõju kontserni varadele ja kohustustele:

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	565	36
Lühiajalised nõuded	2 291	146
Varud	337	22
Lühiajalised kohustused	-2 055	-131

7.4 Ettevõtete asutamised

16.04.2010 asutas Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 100% osalusega 0,04 mln kroonise (0,003 mln euro) osakapitaliga tütarettevõtte Tivoli Arendus OÜ.

19.04.2010 asutas Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Ehitus OÜ 100% osalusega 0,04 mln kroonise (0,003 mln euro) osakapitaliga tütarettevõtte AE Ehitusjuhtimise OÜ.

31.05.2010 asutas Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 100% osalusega 0,04 mln kroonise (0,003 mln euro) osakapitaliga tütarettevõtte Alasniidu LA OÜ.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Lisad koondkasumiaruandele

8 Müüdnud toodangu kulu

	EEK		EUR	
	2010	2009	2010	2009
tuhandetes				
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-117 053	-87 313	-7 481	-5 580
Ostetud ehitusteenus	-118 205	-205 216	-7 555	-13 116
Haldustegevuse kulud	-12 013	-11 787	-768	-753
Tööjõukulud	-23 824	-34 345	-1 523	-2 195
Sõidukite kulud	-2 855	-4 627	-182	-296
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-176	-1 728	-11	-110
Varude allahindlus (lisa 18)	21 868	-64 905	1 397	-4 148
Muud kulud	-1 791	-4 265	-114	-273
Müüdnud toodangu kulu kokku	-254 049	-414 186	-16 237	-26 471

9 Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

	EEK		EUR	
	2010	2009	2010	2009
tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 20)	6 701	89 639	429	5 729
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	758	7 458	48	477
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	249	0	16
Eraldiste tühistamine (lisa 26)	16 323	0	1 043	0
Muud tulud	2 999	10 156	192	649
Muud äritulud kokku	26 781	107 502	1 712	6 871

Muud ärikulud

	EEK		EUR	
	2010	2009	2010	2009
tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 20)	-33 480	-65 374	-2 140	-4 178
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-1 090	-6 370	-70	-407
Kahjum materiaalse põhivara müügist	-51	-1 799	-3	-115
Viivised ja trahvid	-1 172	-1 355	-75	-87
Muud kulud	-1 665	-5 598	-106	-358
Muud ärikulud kokku	-37 458	-80 496	-2 394	-5 145

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

10 Turustuskulud

	EEK		EUR	
	2010	2009	2010	2009
tuhandetes				
Reklaamikulud	-2 565	-2 367	-164	-151
Vahendustasud	-675	-845	-43	-54
Turu-uuringud	-77	-37	-5	-2
Tööjõukulud	-1 054	-870	-67	-56
Muud turustuskulud	-363	-282	-23	-18
Turustuskulud kokku	-4 734	-4 401	-302	-281

11 Üldhalduskulud

	EEK		EUR	
	2010	2009	2010	2009
tuhandetes				
Tööjõukulud	-29 907	-37 165	-1 911	-2 375
Büroo tegevuskulud	-8 671	-16 064	-554	-1 027
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-12 623	-7 722	-807	-494
Firmaväärtuse allahindlused	0	-10 896	0	-696
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-1 939	-3 247	-124	-208
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-4 970	-2 652	-318	-169
Sõidukite kulud	-3 217	-4 879	-206	-312
Muud kulud	-1 898	-3 041	-121	-194
Üldhalduskulud kokku	-63 225	-85 666	-4 041	-5 475

12 Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

	EEK		EUR	
	2010	2009	2010	2009
tuhandetes				
Kasum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist (lisa 7)	3 600	1 153	230	74
Kasum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	71	123	5	8
Intressitulud	3 222	4 725	205	301
Kasum valuutakursi muutusest	1 187	150	76	10
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt ¹	18 246	2 001	1 166	128
Finantstulud kokku	26 326	8 152	1 682	521

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Finantskulud

	EEK		EUR	
	2010	2009	2010	2009
tuhandetes				
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist	0	-5 645	0	-361
Kahjum ühissettevõtete osade ja aktsiate müügist (lisa 7)	-2 271	0	-145	0
Kahjum ühissettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	-2 912	-235 462	-186	-15 049
Intressikulud ²	-21 386	-27 320	-1 367	-1 746
Kahjum valuutakursi muutustest	-137	-2 973	-9	-190
Muud finantskulud	-1 788	-186	-114	-12
Finantsvarade allahindluskulu	0	-18 888	0	-1 207
Finantskulud kokku	-28 494	-290 474	-1 821	-18 565

¹ Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS võõrandas 2010. a temale kuuluva nõude Celia Crowd AS (endise nimega Ühendatud Kapital AS) vastu AS-ile EMF Invest. Tehingu väärtus oli 52 000 tuhat krooni (3 323 tuhat eurot) ning tehingu tulemusena sai Kontsern kasumit 18 246 tuhat krooni (1 166 tuhat eurot).

² Intressikulud koosnevad olulises osas kinnisvaraprojektide soetamiseks ja ehitamiseks võetud laenude intressidest. Intressikulud, mis tekivad seoses pooleliolevate arendusprojektide finantseerimiseks võetud laenudega, on kapitaliseeritud. Kapitaliseeritud intresside summa moodustas 2010. aastal 11 609 tuhat krooni (742 tuhat eurot) ja 2009. aastal 32 101 tuhat krooni (2 052 tuhat eurot).

13 Tulumaksukulu

	EEK		EUR	
	2010	2009	2010	2009
tuhandetes				
Tulumaksukulu Läti tütarettevõtete kasumilt	-2	-3	0	0
Tulumaksukulu Rumeenia tütarettevõtte kasumilt	0	-11	0	-1
Tulumaksukulu Bulgaaria tütarettevõtete kasumilt	-398	882	-25	56
Tulumaksukulu kokku	-400	868	-25	55

14 Puhaskahjum aktsia kohta

Tavapuhaskahjum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskahjumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Äriseadustiku paragrahvi 283 kohaselt ei anna omaaktsiad aktsiaseltsile mingeid aktsionäriõigusi ja seega ei kaasata neid kaalutud keskmise lihtaktsiate arvu leidmisel.

	EEK		EUR	
	2010	2009 ¹	2010	2009 ¹
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	4 741 707	4 741 707	4 741 707	4 741 707
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskahjum (tuhandetes)	-4 387	-371 673	-281	-23 755
Puhaskahjum aktsia kohta	-0,93	-78,38	-0,06	-5,01

¹- Võrreldavuse huvides on aktsiate arvu korrigeeritud vastavalt aktsiate vähendamisele I kvartalis 2010.a.

Seisuga 31.12.2009 oli Emaettevõttel 450 000 omaaktsiat, 31.12.2010 omaaktsiaid ei olnud.

Lahustatud puhaskasumi(-kahjumi) leidmiseks võetakse arvesse potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad. Kontsernis ei olnud 31.12.2010 ja 31.12.2009 seisuga potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskahjum aktsia kohta võrdus tava-puhaskahjumiga.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

15 Kasutusrendikulu

Kontsern kui rendilevõtja on aruandeperioodil rentinud bürooruume, transpordivahendeid ja kontoriseadmeid alljärgnevalt:

Rendikulu	EEK		EUR	
	2010	2009	2010	2009
tuhandetes				
Ruumid	2 198	2 148	140	137
Transpordivahendid	2 477	3 441	158	220
Kontoriseadmed	813	1 896	52	121
Kokku	5 488	7 485	350	478

Tulevaste perioodide rendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:

Rendikulu	2010	
	EEK	EUR
tuhandetes		
kuni 1 aasta	2 277	146
2-5 aastat	440	28
Kokku	2 717	174

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Lisad finantsseisundi aruandele

16 Raha ja raha ekvivalendid

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

	EEK		EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Sularaha ja nõudmiseni hoised	13 754	10 198	879	652
Tähtajalised hoised	52 104	54 526	3 330	3 485
Raha ja raha ekvivalendid kokku	65 858	64 724	4 209	4 137

¹Seisuga 31.12.2010 koosnevad tähtajalised hoised kuni 3-kuulise tähtajaga hoistest summas 44 133 tuhat krooni (2 821 tuhat eurot), 2009. aasta lõpu seisuga vastavalt 37 197 tuhat krooni (2 377 tuhat eurot) ning üleöödeposiitidest summas 7 971 tuhat krooni (509 tuhat eurot), 2009. aasta lõpu seisuga vastavalt 17 329 tuhat krooni (1 108 tuhat eurot).

Tähtajaliste hoiste intressimäärad jäid 2010. aastal vahemikku 0,66% kuni 7,5% (2009: 1,3% kuni 11%) aastas. Üleöödeposiitide intressimäärad olid 0,05% kuni 1,3% aastas (2009: 0,25% kuni 5,7% aastas).

Kuigi Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo on 2010. aasta lõpus 65 858 tuhat krooni (4 209 tuhat eurot), siis sellest 51 072 tuhat krooni (3 264 tuhat eurot) on otseselt Kontserni kontrolli all, ülejäänud on kas ühis- või tütarettevõtete kontodel, kust rahade maksused ülejäänud Kontserni ettevõtetele või Emaettevõttele vajab kas partneri või panga nõusolekut. 2009. aastal vastavalt raha- ja raha ekvivalentide saldo 64 724 tuhat krooni (4 137 tuhat eurot) ning sellest 33 877 tuhat krooni (2 165 tuhat eurot) oli Kontserni enda kontrolli all.

17 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Lühiajalised nõuded	EEK		EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Nõuded ostjate vastu				
Ostjate tasumata summad	36 299	55 950	2 320	3 576
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-5 014	-2 972	-320	-190
Nõuded ostjate vastu kokku	31 285	52 978	2 000	3 386
Muud lühiajalised nõuded				
Antud laenud	27 426	58 874	1 753	3 763
Muud lühiajalised nõuded	10 308	5 777	659	369
Muud lühiajalised nõuded kokku	37 734	64 651	2 412	4 132
Viitlaekumised				
Intressid	3 095	3 681	198	235
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest (lisa 25)	6 711	293	429	19
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	8 574	11 471	548	733
Muud viitlaekumised	2 729	7 802	173	498
Viitlaekumised kokku	21 109	23 247	1 348	1 485
Lühiajalised nõuded kokku	90 128	140 876	5 760	9 003

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Pikaajalised nõuded	EEK		EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Pikaajalised laenu nõuded	18	1 632	1	104
Muud pikaajalised nõuded	1 171	1 003	75	64
Pikaajalised nõuded kokku	1 189	2 635	76	168

18 Varud

	EEK		EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud ¹	555 240	739 742	35 486	47 278
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	0	453	0	29
Materjalid ja valmistoodang	504	298	32	19
Ettemaksed tarnijatele	3 471	14 312	222	915
Varud kokku	559 215	754 805	35 740	48 241

¹ Seoses varude neto realiseerimisväärtuse langusega alla raamatupidamisliku väärtuse on varusid 2010. aastal alla hinnatud 4 377 tuhat krooni (280 tuhat eurot), 2009. aastal 64 905 tuhat krooni (4 148 tuhat eurot). Kontserni varudele varasematel perioodidel tehtud allahindlusi tühistati 2010. aastal summas 26 245 tuhat krooni (1 677 tuhat eurot), 2009. aastal allahindluste tühistamisi ei olnud. Vaata ka lisa 8.

Panditud varude kohta on toodud informatsioon lisa 29.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

19 Finantsinvesteeringud

	EEK		EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Investeeringud ühissettevõtetesse - kajastatud kapitaliosaluse meetodil	22	2 295	1	146
Pikaajalised investeeringud aktsiatesse - kajastatud soetusmaksumuses ¹	15 558	15 558	995	995
Kokku pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse	15 580	17 853	996	1 141

¹Pikaajalised investeeringud aktsiatesse koosnevad olulises osas investeeringust Floriston Group OÜ-sse (12,5 % osalus), nii 31.12.2010 kui 31.12.2009 seisuga summas 15 423 tuhat krooni (986 tuhat eurot). Pikaajalised investeeringud aktsiatesse on kajastatud soetusmaksumuses, kuna nende õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata. Nimetatud investeeringud on liigitatud müügivalmis investeeringuteks.

20 Kinnisvarainvesteeringud

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

	EEK	EUR
tuhandetes		
Saldo seisuga 31.12.2008	157 367	10 058
Soetused	17 021	1 088
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast (lisa 21)	15 258	975
Ümberklassifitseerimised varudest	24 146	1 543
Müügid	-18 868	-1 206
Väljaminekud tüürettevõtete müügil	-60	-4
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	24 265	1 551
Saldo seisuga 31.12.2009	219 129	14 005

Soetused	28 057	1 793
Ümberklassifitseerimised varudest	185 152	11 833
Müügid	-24 530	-1 568
Ümberklassifitseerimine materiaalsesse põhivarasse (lisa 21)	-2 713	-173
Väljaminekud tütarettevõtete müügil (lisa 7)	-20 212	-1 292
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	-26 779	-1 711
Saldo seisuga 31.12.2010	358 104	22 887

Olulisemate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamusi. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmisi meetodeid:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs
- võrdlusmeetod
- aruandepäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping

(täpsem info Arvestuspõhimõtete lisa 4). Panditud varade kohta vaata lisa 29.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel tugineti rahavooprojektidel järgmistele eeldustele :

%	2010	2009
Renditulu kasv aastas	0.0-3.0	0.0-3.0
Kulude kasv aastas	0.0-3.0	0.0-3.0
Väljarenditavate pindade vakants	0.0-20.0	0.0-10.0
Kapitaliseerimismäär	8.0-10.0	9.0-12.0

Kasutusrent: ettevõtte kui rendileandja

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2010. aastal renditulu 18 728 tuhat krooni (1 197 tuhat eurot), 2009 vastavalt 17 467 tuhat krooni (1 116 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud ulatusid 6 450 tuhande kroonini (412 tuhande euroni), 2009 vastavalt 3 997 tuhande kroonini (255 tuhande euroni).

Katkestamatute kasutusrendilepingute tulu jaguneb tähtaegade lõikes 31.12.2010 seisuga järgmiselt:

	EEK	EUR
tuhandetes		
kuni 1 aasta	23 109	1 477
2-5 aastat	53 955	3 448
Üle 5 aasta	32 125	2 053
Kokku	109 189	6 978

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

21 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksud	Materiaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2008	22 115	2 496	6 389	10 664	41 664
Ostud ja parendused	1 490	697	0	4 782	6 969
Müügid ja mahakandmised	-11 815	-520	-588	-2	-12 925
Väljaminekud tütarettevõtete müügist Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 20)	-2 251	-967	-3 091	0	-6 309
Amortisatsioonikulu	0	0	0	-15 258	-15 258
	-1 174	-648	-1 774	0	-3 596
Jääkväärtus 31.12.2009	8 365	1 058	936	186	10 545
s.h soetusmaksumus	14 711	4 286	6 228	186	25 411
s.h akumuleerunud amortisatsioon	-6 346	-3 228	-5 292	0	-14 866

Ostud ja parendused	0	310	113	6	429
Müügid ja mahakandmised	0	-23	-54	0	-77
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringutest (lisa 20)	2 713	0	0	0	2 713
Ümberklassifitseerimised varudesse	-1 170	0	0	0	-1 170
Ümberklassifitseerimised põhivaras	0	-362	362	0	0
Amortisatsioonikulu	-494	-331	-572	-49	-1 446
Jääkväärtus 31.12.2010	9 414	652	785	143	10 994
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>16 254</i>	<i>4 198</i>	<i>6 536</i>	<i>143</i>	<i>27 131</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-6 840</i>	<i>-3 546</i>	<i>-5 751</i>	<i>0</i>	<i>-16 137</i>

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksud	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2008	1 413	160	408	682	2 663
Ostud ja parendused	95	45	0	306	446
Müügid ja mahakandmised	-755	-33	-38	0	-826
Väljaminekud tütarettevõtete müügist	-144	-62	-197	0	-403
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 20)	0	0	0	-975	-975
Amortisatsioonikulu	-75	-42	-114	0	-231
Jääkväärtus 31.12.2009	534	68	59	13	674
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>940</i>	<i>274</i>	<i>398</i>	<i>13</i>	<i>1 625</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-406</i>	<i>-206</i>	<i>-339</i>	<i>0</i>	<i>-951</i>
Ostud ja parendused	0	20	7	0	27
Müügid ja mahakandmised	0	-1	-3	0	-4
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringutest (lisa 20)	173	0	0	0	173
Ümberklassifitseerimised varudesse	-75	0	0	0	-75
Ümberklassifitseerimised põhivaras	0	-23	23	0	0
Amortisatsioonikulu	-32	-21	-37	-3	-93
Jääkväärtus 31.12.2010	602	41	50	10	703
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>1 039</i>	<i>268</i>	<i>418</i>	<i>10</i>	<i>1 735</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-437</i>	<i>-227</i>	<i>-368</i>	<i>0</i>	<i>-1 032</i>

Panditud varade kohta on toodud informatsioon lisas 29.

22 Laenukohustused

Laenukohustused koosnevad järgnevalt:

	31.12.2010		31.12.2009	
	Kokku	s.h lühiajaline osa	Kokku	s.h lühiajaline osa
EEK tuhandetes				
Võlakirjad ¹	0	0	18 870	18 870
Pangalaenu ²	457 421	418 942	523 756	338 378
Kapitalirendikohustused (lisa 23)	707	185	954	247
Muud laenu ³	26 621	5 306	14 613	14 120
Kokku	484 749	424 433	558 193	371 615

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

	31.12.2010		31.12.2009	
	Kokku	s.h lühiajaline osa	Kokku	s.h lühiajaline osa
EUR tuhandetes				
Võlakirjad ¹	0	0	1 206	1 206
Pangalaenu ²	29 235	26 775	33 474	21 626
Kapitalirendikohustused (lisa 23)	45	12	61	16
Muud laenu ³	1 701	339	935	903
Kokku	30 981	27 126	35 676	23 751

¹ 2010. aastal lunastas kontsern ennetähtaegselt lühiajalised kommertspaberid „Arco Vara Kommertspaber I“ nominaalväärtuses 18 870 tuhat krooni (1 206 tuhat eurot). 2009. aastal lunastas Kontsern osaliselt lühiajalisi kommertspabereid „Arco Vara Kommertspaber I“ nimiväärtuses 47 628 tuhat krooni (3 044 tuhat eurot). 2010. aastal kujunes kommertspaberite keskmiseks efektiivseks intressimääraks 16,0 % (2009: 13,52 %).

² Laenukohustuste kaalutud keskmine intressimäär 2010. aastal oli 6,38 % (2009: 5,86 %), kusjuures pangalaenude kaalutud keskmine intressimäär oli 6,35 % (2009: 5,44 %).

³ Muud laenu seisuga 31.12.2010 sisaldavad kohustusi seotud osapoolte ees summas 4 540 tuhat krooni (290 tuhat eurot). 31.12.2009 sisaldasid muud laenu kohustusi seotud osapoolte ees summas 10 774 tuhat krooni (689 tuhat eurot). Vaata seotud osapoolte kohta täiendavat informatsiooni lisast 32.

Individuaalselt oluliste laenukohustuste tagasimaksetähtajad, summad ja intressimäärad:

Tuhandetes	Tagasimakse lõpptähtaeg (kuu/aasta)	Laenusumma EEK		Laenusumma EUR		Intressimäär, %	
		31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Pangalaen, arendus ¹	6/2015	238 086	220 783	15 216	14 111	7,50	7,20
Pangalaen, maa soetus ²	1/2011	82 500	85 500	5 273	5 464	4,02	3,75
Pangalaen, arendus	1/2012	34 316	34 316	2 193	2 193	7,50	7,20
Pangalaen, arendus ³	1/2012	25 529	48 263	1 632	3 085	4,50	3,75
Pangalaen, rahavoog	3/2012	23 829	27 056	1 523	1 729	4,72	4,44
Muu laen, arendus ⁴	2/2013	21 315	0	1 362	0	6,50	n/a
Pangalaen, maa soetus ³	1/2012	20 000	20 000	1 278	1 278	4,02	3,75
Pangalaen, rahavoog	7/2011	8 769	10 897	560	696	5,12	4,85
Pangalaen, maa soetus	12/2012	5 476	5 476	350	350	4,82	4,52
Pangalaen, käibevahendid	5/2017	4 936	0	315	0	11,27	n/a
Pangalaen, käibevahendid	9/2016	4 203	0	269	0	5,19	n/a
Pangalaen, käibevahendid ²	1/2011	4 153	0	265	0	10,00	n/a
Pangalaen, arendus	5/2011	3 375	46 044	216	2 943	5,01	2,99

¹ - Sofias asuvale arendusprojektile Boulevard Residence Madrid võetud pangalaen on kajastatud lühiajalisena vastavalt IAS 1.74 nõuetele, kuna seisuga 31.12.2010 omas pank lepingujärgset õigust nõuda kogu laenusumma tagastamist 2011. aastal. Aruandekuupäeva järgselt selgus, et pank ei nõua kogu laenusumma tagastamist 2011. aastal, vaid laenu teenindamine toimub vastavalt varem kokku lepitud laenugraafikule. Laenu tagasimakse lõpptähtaeg on 30.06.2015 ning vastavalt müügiprognoosile ja tagastusgraafikule 31.12.2010 seisuga kuulub järgmise 12 kuu jooksul tagastamisele 72 053 tuhat krooni (4 605 tuhat eurot).

²- Laen täies mahus tagastatud 1. kvartalis 2011. Vaata ka lisa 33.

³- Laenude tagasimakse lõpptähtajad pikendatud 1. kvartalis 2011. 31.12.2010 seisuga oli laenude tagasimakse lõpptähtaeg jaanuar 2011.

⁴-Laen fikseeritud intressimääraga. Teiste tabelis toodud laenude intressimäärad on seotud 3-kuu või 6-kuu Euriboriga.

Kontserni laenukohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides või eurodes. Ühe laenu alusvaluuta oli ka Bulgaaria leev, laenusumma 31.12.2010 seisuga 4 153 tuhat krooni (265 tuhat eurot), kuid 1. kvartalis 2011 see laen tagastati täies ulatuses. Laenukohustuste realiseerumine tähtaegade lõikes on toodud lisa 28. Laenukohustuste tagamiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisa 29.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

23 Kapitalirendikohustused

	EEK		EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Kapitalirendikohustus tagasimaksetähtaja järgi				
tuhandetes				
kuni 1 aasta	185	247	12	16
2-5 aastat	522	707	33	45
Kokku (lisa 22)	707	954	45	61

	EEK		EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Kapitalirendile võetud varad finantsseisundi aruandes				
tuhandetes				
Materiaalne põhivara	347	977	22	62

24 Võlad tarnijatele ja muud võlad

Lühiajalised võlad	EEK		EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Võlad tarnijatele	37 738	45 532	2 412	2 910
Muud võlad	18 464	15 851	1 180	1 013
Maksuvõlad				
Käibemaks	1 035	2 315	66	148
Ettevõtte tulumaks (sh. dividendidelt)	2 454	3 553	157	227
Üksikisiku tulumaks	957	1 047	61	67
Sotsiaalmaks	1 616	1 881	103	120
Muud maksuvõlad	156	339	10	22
Maksuvõlad kokku	6 218	9 135	397	584
Viitvõlad				
Intressivõlad	1 991	2 627	127	168
Võlad töövõtjatele	4 393	5 118	281	327
Muud viitvõlad	6 496	5 358	416	342
Viitvõlad kokku	12 880	13 103	824	837
Võlad kokku	75 300	83 621	4 813	5 344

Pikaajalised võlad	EEK		EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Võlad põhivaratehingutest	0	5 201	0	332
Tagatisrahad	11 282	1 077	720	69
Muud pikaajalised võlad	55	0	4	0
Muud pikaajalised võlad kokku	11 337	6 278	724	401

Initialled for identification purposes only
 Ailkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

25 Ettemaksed

	EEK		EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Kinnisvara müügiga seotud ettemaksed	72 034	73 067	4 604	4 669
Ettemakstud tulud pikaajalistest teenuslepingutest	3 528	8 448	225	540
Muud ettemakstud tulud	467	387	30	25
Ettemaksed kokku	76 029	81 902	4 859	5 234

Nõuded ja kohustused pikaajaliste ehituslepingute tellijatele

	EEK		EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Lõpetamata lepingutele tehtud kulud	151 666	181 396	9 693	11 593
Projektide brutokasum	1 066	8 952	68	572
Müügitulu valmidusastme meetodil	152 732	190 348	9 761	12 166
Esitatud nõuded tellijatele	149 549	198 503	9 557	12 687
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud tulu erinevus	3 183	-8 155	204	-521
Nõuded tellijatele (lisa 17)	6 711	293	429	19
Kohustus tellijate ees	-3 528	-8 448	-225	-540

26 Eraldised

	Garantiieraldised ¹	Muud äritegevusega seotud eraldised ²	Eraldised kokku
EEK tuhandetes			
Eraldis seisuga 31.12.2008	7 916	33 274	41 190
Lisandunud eraldis	5 367	0	5 367
Kasutatud eraldis	-712	-1 174	-1 886
Eraldis seisuga 31.12.2009	12 571	32 100	44 671
s.h pikaajaline eraldis	0	1 100	1 100
Eraldiste tühistamine (lisa 9)	-223	-16 100	-16 323
Lisandunud eraldis	4 430	0	4 430
Kasutatud eraldis	-11 223	0	-11 223
Eraldis seisuga 31.12.2010	5 555	16 000	21 555
s.h pikaajaline eraldis	0	0	0

	Garantiieraldised ¹	Muud äritegevusega seotud eraldised ²	Eraldised kokku
EUR tuhandetes			
Eraldis seisuga 31.12.2008	506	2 127	2 633
Lisandunud eraldis	343	0	343
Kasutatud eraldis	-46	-75	-121
Eraldis seisuga 31.12.2009	803	2 052	2 855
s.h pikaajaline eraldis	0	70	70
Eraldiste tühistamine (lisa 9)	-14	-1 029	-1 043
Lisandunud eraldis	283	0	283
Kasutatud eraldis	-717	0	-717
Eraldis seisuga 31.12.2010	355	1 023	1 378
s.h pikaajaline eraldis	0	0	0

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

Kontserni Bulgaaria arendusettevõtte on moodustanud ehitaja garantiieraldise. Seisuga 31.12.2010 oli eraldise väärtus 3 644 tuhat krooni (232 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2009 oli moodustatud eraldis summas 10 994 tuhat krooni (703 tuhat eurot).

² Muudes äritegevusega seotud eraldistes on 31.12.2010 seisuga summas 16 000 tuhat krooni (1 023 tuhat eurot) kajastatud Kontserni poolt ühissettevõtete pangalaenu tagatiseks antud käendused. 2010. aastal tühistati nimetatud eraldisi 15 000 tuhande krooni (959 tuhande euro) ulatuses, kuna juhatuse hinnangul on eraldise realiseerumise tõenäosus oluliselt vähenenud.

27 Aktsiakapital

	EEK		EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Väljalastud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	4 741 707	95 284 150	4 741 707	95 284 150
Aktsiakapital (tuhandetes) ¹	47 417	952 842	3 030	60 898
Kohustuslik reservkapital (tuhandetes) ²	31 463	31 463	2 011	2 011
Oma aktsiad (tuhandetes) ¹	0	-3 992	0	-255

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

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

08.10.2008 otsustas Arco Vara AS antud tagasiostu programmi lõpetada.

Arco Vara AS maksimaalselt väljalastavate aktsiate arv seisuga 31.12.2009 oli 121 812 148 aktsiat. 11.12.2009 toimunud aktsionäride erakorralisel koosolekul otsustati muuta põhikirjas maksimaalselt väljalastavate aktsiate arvu 18 000 000 aktsiani.

Aktsiakapitali vähendati järgmiselt:

- esmajärjekorras vähendati aktsiakapitali aktsiaseltsile kuuluva 450 000 oma aktsia tühistamisega ning täiendavalt 10 aktsia tühistamisega, kusjuures 5 aktsiat tühistati Toletum OÜ-le (registrikood 11011219) ja 5 aktsiat HM Investeeringud OÜ-le (registrikood 10963165) (edaspidi Kompenseerivad aktsionärid) kuuluvate aktsiate hulga;
- seejärel 19/20 kõigist aktsiatest selliselt, et igale aktsionäri kuuluvatest aktsiatest tühistati 19/20 ning kui mõne aktsionäri (edaspidi „Kompenseeritav aktsionär“) omandis olevate aktsiate arv ei võimaldanud tühistada täpselt täisarvu aktsiaid, tühistati täisarv Kompenseeritavale aktsionäri kuuluvaid aktsiaid (ümardatuna alla) ning Kompenseerivatelt aktsionäridelt tühistati 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 aktsionäri kuulub enne aktsiakapitali vähendamist 30 aktsiat, siis tühistatakse talle kuuluvatest aktsiatest 28 (s.t talle jäi pärast kapitali vähendamist 2 aktsiat) ning täiendavalt Kompenseerivatele aktsionäridele kuuluvatest aktsiatest tühistati 10 Kompensatsiooniaktsiat);
- Kompenseerivatelt aktsionäridelt tühistati Kompensatsiooniaktsiaid võrdselt.
- Kui Kompensatsiooniaktsiaid ei olnud võimalik Kompenseerivatelt aktsionäridelt võrdselt tühistada, tühistati HM Investeeringud OÜ-lt rohkem aktsiaid. Vähendamise tulemusena jäi aktsiate arvuks 4 741 707, st tühistati 90 542 443 aktsiat. Aktsiakapitali vähendati seega 905 424 tuhande krooni (57 867 tuhande euro) ulatuses.

Aktsionäride, kelle aktsiaid aktsiakapitali vähendamisel tühistati, nimekirja määrati 1. märtsi 2010 kella 23:59 seisuga. 16.03.2010 jõustus äriregistri kätte Arco Vara AS aktsiakapitali vähendamise kohta. Aktsiakapital vähenes 952 841 tuhandelt kroonilt (60 898 tuhandelt eurot) 47 417 tuhandele kroonile (3 030 tuhandele eurole).

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....12.04.2011.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peab ettevõtte omakapital moodustama vähemalt poole aktsiakapitali nimiväärtusest. Aktsiate tühistamine võimaldab selle tingimuse täita.

²Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peab aktsiaselts iga-aastase kasumi summast eraldama vähemalt 5% kohustuslikku reservkapitali kuni kohustuslik reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiaseltsi aktsiakapitalist. 31.12.2010 seisuga Kontserni emaettevõtte kohustuslik reservkapital oli selle nõudega kooskõlas, moodustades 66% aktsiakapitalist.

28 Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

Kontserni tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: krediidirisk, likviidsusrisk ja tururisk.

Kontserni üldine riskijuhtimise programm keskendub finantsturu prognoosimatusele ja üritab minimeerida võimalikke ebasoodsaid mõjusid Kontserni finantstegevusele. Kontsern võib kasutada tuletisinstrumente teatud riskipositsioonide maandamiseks.

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

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

Finantsinstrumendid liikide kaupa

	EEK		EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 16)	65 858	64 724	4 209	4 137
<i>Laenud ja nõuded</i>	65 858	64 724	4 209	4 137
Nõuded (lisa 17)	91 317	143 511	5 836	9 171
<i>Laenud ja nõuded</i>	91 317	143 511	5 836	9 171
Finantsinvesteeringud (lisa 19)	15 580	17 853	996	1 141
<i>Müügivalmis finantsvarad</i>	15 558	15 558	995	995
<i>Kapitaliosaluse meetodil kajastatud varad</i>	22	2 295	1	147
Finantsvarad kokku	172 755	226 088	11 041	14 449
Laenukohustused (lisa 22)	484 749	558 193	30 981	35 676
<i>Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused</i>	484 749	558 193	30 981	35 676
Võlad (lisa 24)	86 637	89 899	5 537	5 745
<i>Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused</i>	86 637	89 899	5 537	5 745
Finantskohustused kokku	571 386	648 092	36 518	41 421

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

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

				2010
	Laenuid ja nõuded	Varad õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande	Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused	Kokku
EEK tuhandetes				
Intressitulu (lisa 12)	3 222	0	0	3 222
Intressikulu (lisa 12)	0	0	-21 386	-21 386
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt (lisa 12)	18 246	0	0	18 246
Netotulem	21 468	0	-21 386	82
				2010
EUR tuhandetes				
Intressitulu (lisa 12)	205	0	0	205
Intressikulu (lisa 12)	0	0	-1 367	-1 367
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt (lisa 12)	1 166	0	0	1 166
Netotulem	1 371	0	-1 367	4
				2009
EEK tuhandetes				
Intressitulu (lisa 12)	4 041	684	0	4 725
Intressikulu (lisa 12)	0	0	-27 320	-27 320
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt (lisa 12)	1 276	725	0	2 001
Finantsvarade allahindluskulu (lisa 12)	-18 888	0	0	-18 888
Netotulem	-13 571	1 409	-27 320	-39 482
				2009
EUR tuhandetes				
Intressitulu (lisa 12)	257	44	0	301
Intressikulu (lisa 12)	0	0	-1 746	-1 746
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt (lisa 12)	82	46	0	128
Finantsvarade allahindluskulu (lisa 12)	-1 207	0	0	-1 207
Netotulem	-868	90	-1 746	-2 524

Krediidirisk

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

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

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

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

Kontserni ettevõtteid teevad tehinguid vaid eelnevalt krediitkõlblikuks tunnustatud osapooltega ning tehingud toimuvad üldjuhul kohese maksimisega. Krediidi saamiseks nõutakse vastaspoolelt riski katvaid täiendavaid tagatisi. Sellest lähtuvalt on juhtkonna hinnangul krediidiriski täiendava maandamise vajadus minimaalne. Maksimaalset võimalikku krediidiriski väljendab finantsvarade raamatupidamislik väärtus.

Nõuded aegumistähtaja järgi

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

Aegunud nõudeid illustreerib alljärgnev tabel:

	EEK		EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Kuni 3 kuud	23 188	43 554	1 482	2 784
3 kuni 6 kuud	1 447	4 227	93	270
6 kuni 12 kuud	1 829	1 598	117	102
Üle 12 kuu	4 821	3 599	308	230
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 17)	31 285	52 978	2 000	3 386

2010. aastal hinnati nõudeid alla summas 4 970 tuhat krooni (318 tuhat eurot). 2009. aasta vastav allahindlus oli 2 652 tuhat krooni (169 tuhat eurot). Nõuete jaotus toodud lisas 17.

Likviidsusrisk

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

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

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

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige Kontserni pidevalt jälgitavast kvartaalsest rahavoo prognoosist. Lühiajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on piisaval hulgal väga likviidsete vahendite (so raha ja raha ekvivalendid ning kiiresti realiseeritavad paigutused finantsinstrumentidesse) olemasolu tagamine. Lühiajalise likviidsuse juhtimine toimub peamiselt läbi Kontserni ettevõtete rahalisi vahendeid koondava kontsernikonto kaasabil. Väljaspool Eestit asuvate ettevõtete puhul kasutatakse lühiajalise likviidsuse juhtimiseks Kontsernisest laenamist Emaettevõttelt.

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

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Finantsvarade ja –kohustuste realiseerumise tähtsajalisus

	31.12.2010				
	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EEK tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid	65 858	0	0	0	65 858
Nõuded	31 762	58 366	1 189	0	91 317
Finantsinvesteeringud	0	0	15 580	0	15 580
Varad kokku	97 620	58 366	16 769	0	172 755
Laenukohustused	387 273	37 160	56 944	3 372	484 749
Võlad	48 349	26 951	11 337	0	86 637
Eraldised	0	21 555	0	0	21 555
Kohustused kokku	435 622	85 666	68 281	3 372	592 941

	31.12.2009				
	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EEK tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid	64 724	0	0	0	64 724
Nõuded	55 025	85 851	2 635	0	143 511
Finantsinvesteeringud	0	0	17 853	0	17 853
Varad kokku	119 749	85 851	20 488	0	226 088
Laenukohustused	138 068	233 547	186 578	0	558 193
Võlad	59 785	23 836	6 278	0	89 899
Eraldised	0	43 571	1 100	0	44 671
Kohustused kokku	197 853	300 954	193 956	0	692 763

	31.12.2010				
	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid	4 209	0	0	0	4 209
Nõuded	2 030	3 730	76	0	5 836
Finantsinvesteeringud	0	0	996	0	996
Varad kokku	6 239	3 730	1 072	0	11 041
Laenukohustused	24 751	2 375	3 639	216	30 981
Võlad	3 090	1 722	725	0	5 537
Eraldised	0	1 378	0	0	1 378
Kohustused kokku	27 841	5 475	4 364	216	37 896

	31.12.2009				
	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid	4 137	0	0	0	4 137
Nõuded	3 516	5 487	168	0	9 171
Finantsinvesteeringud	0	0	1 141	0	1 141
Varad kokku	7 653	5 487	1 309	0	14 449
Laenukohustused	8 824	14 927	11 925	0	35 676
Võlad	3 821	1 523	401	0	5 745
Eraldised	0	2 785	70	0	2 855
Kohustused kokku	12 645	19 235	12 396	0	44 276

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Vastavalt laenuportfelli koosseisus olevate kohustuste tagasimakse tähtaegadele, kujunes seisuga 31.12.2010 laenukohustuste kaalutud kestvuseks 0,8 aastat (31.12.2009 oli antud näitaja 1,2 aastat). Laenukohustuste jaotumist aastate lõikes 31.12.2010 seisuga kirjeldab alljärgnev tabel:

	EEK	EUR
tuhandetes		
2011	424 433	27 126
2012	31 970	2 043
2013	22 871	1 462
2014	1 046	67
2015	1 057	68
2016 - ...	3 372	215
Laenukohustused kokku (lisa 22)	484 749	30 981

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

2011. aastal saabub tähtaeg laenukohustustele kokku põhiosa summas 258 400 tuhat krooni (16 515 tuhat eurot). Lühiajalistest laenukohustustest 5 306 tuhat krooni (339 tuhat eurot) on suuremas osas laenud seotud osapooltelt ning antud laenude tähtaegade pikendamine ei ole enamasti probleem. 109 727 tuhat krooni (7 013 tuhat eurot) lühiajalistest laenukohustustest moodustavad laenud, mis on seotud käimasolevate arendusprojektidega ning mille tagastamine on seotud müügitehingutega. Antud laenude osas puudub suurem vajadus refinantseerimiseks, kuna laenude tähtaeg on enamasti seotud projekti lõpptähtajaga.

Laenude refinantseerimise risk on suurem nende laenude osas, mille sihtotstarve on maa soetus ning aktiivse arendustegevuse algus on edasi lükatud. Sellised lühiajalised laenukohustused moodustavad 107 976 tuhat krooni (6 901 tuhat eurot). Antud laenude refinantseerimise riski minimeerimisega tegeletakse Kontsernis aktiivselt, pidades läbirääkimisi erinevate krediitiasutustega ning võimalike investoritega. Alternatiivina kaalutakse projekti müüki.

Tururisk

Intressirisk

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

- ujuva intressimääraga laenude kasutamisest;
- refinantseerimise vajadusest seoses kohustuste lõpptähtaja saabumisega või uute laenude kaasamisest seoses investeringute plaani elluviimisega suureneva finantsturgude volatiilsuse ning majanduskeskkonna muutumise tingimustes.

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

Seoses 2010. aasta jooksul ca 0,2 % võrra tõusnud Euriboriga, teostati Kontserni rahavoogude ja tulumaksueelse kasumi tundlikkuse analüüs intressimäärade muutusele 1 % võrra.

Teostatud analüüs eesmärgiga hinnata genereeritavate rahavoogude tundlikkust intressimäärade muutustele näitas, et intressimäärade tõus või langus 1% võrra mõjutaks Kontserni poolt 2010. aastal genereeritud rahavooge summas 4 937 tuhat krooni (316 tuhat eurot) vastavalt suurenemise või vähenemise suunas (2009: 5 269 tuhat krooni, 337 tuhat eurot). Analüüsid intressimäärade muutuse mõju Kontserni tulumaksueelsele kasumile leiti, et määrade muutus 1% võrra (tõus või langus) avaldaks mõju 2010. aasta tulumaksueelsele kasumile summas 3 393 tuhat krooni (217 tuhat eurot) vastavalt kas suurenemise või alanemise suunas (2009: 2 718 tuhat krooni, 174 tuhat eurot). Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. Lühiajalise intressiriski maandamiseks finantsinstrumentidega tehinguid senini sõlmitud ei ole, kuna juhtkonna hinnangul oleksid maandamiseks seotud kulud ületanud intressimäärade muutustest tuleneda võivaid kahjumeid.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....12.04.2011

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Kontserni intressikandvad varad ja kohustused

					31.12.2010
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EEK tuhandetes					
Intressikandvad varad	52 104	29 222	730	0	82 056
Intressikandvad kohustused	-387 273	-37 160	-56 944	-3 372	-484 749
Netopositsioon	-335 169	-7 938	-56 214	-3 372	-402 693

					31.12.2009
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EEK tuhandetes					
Intressikandvad varad	54 526	27 511	2 344	0	84 381
Intressikandvad kohustused	138 068	233 547	186 578	0	558 193
Netopositsioon	-83 542	-206 036	-184 234	0	-473 812

					31.12.2010
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Intressikandvad varad	3 330	1 868	47	0	5 245
Intressikandvad kohustused	24 751	2 375	3 639	216	30 981
Netopositsioon	-21 421	-507	-3 592	-216	-25 736

					31.12.2009
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Intressikandvad varad	3 485	1 758	150	0	5 393
Intressikandvad kohustused	8 824	14 927	11 925	0	35 676
Netopositsioon	-5 339	-13 169	-11 775	0	-30 283

Valutarisk

Maandamaks Kontserni valutariski, tehakse enamik tehingutest ning sõlmitakse põhiosa lepingutest euro või euroga seotud valuutade põhiselt. Peamine valutarisk tuleneb seega kohaliku valuuta devalveerimise ohust euro suhtes. Arvestades devalveerimise madalat tõenäosust käsitletud riski oluliseks ei peeta. Peale euro kasutuselevõttu Eestis alates 1. jaanuarist 2011 kaob krooni ja euro vahetuskursiga seotud valutarisk. 31.12.2010 seisuga Eesti kroonides sõlmitud lepingud konverteeritakse alates 1.01.2011 eurodesse kursiga 1 euro = 15,6466 krooni.

Finantsvarade jaotus valuutade lõikes

	EEK		EUR		osakaal, %	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
tuhandetes						
EEK	127 293	152 128	8 136	9 723	74	67
EUR	9 190	6 442	587	411	5	3
Muud valuutad	36 272	67 518	2 318	4 315	21	30
Kokku	172 755	226 088	11 041	14 449	100	100

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Laenukohustuste jaotus valuutade lõikes

	EEK		EUR		osakaal, %	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
tuhandetes						
EUR	478 346	553 237	30 572	35 359	99	99
EEK	2 250	2 971	144	190	0	1
BGN	4 153	1 985	265	127	1	0
Kokku (lisa 22)	484 749	558 193	30 981	35 676	100	100

Tulenevalt asjaolust, et Kontserni kohustused on valdavas osas euro või Eesti krooni põhised ning peamine tegevusmaht tuleneb riikidest, mille kohalik valuuta on seotud euroga (kõige suurem kõikumine, 1% keskkursist, on lubatud Läti lati puhul), hindab Kontserni juhtkond valuutariski väheoluliseks. Avatud positsioonidest tulenevaid valuutariske maandatakse euro-põhiste tehingutega riikide vahel ning laekumiste ja väljaminekute tähtaegade ühtlustamisega vastavas riigis.

Hinnarisk

Kuna Kontsernil ei ole olulisi investeeringuid omakapitaliinstrumentidesse, siis ei avalda omakapitaliinstrumentide hinnarisk olulist mõju Kontserni tegevusele.

Õiglane väärtus

Kontserni ettevõtete kõik peamised finantsvarad ja -kohustused on kajastatud finantsseisundi aruandes. Seega ei oma Kontsern teadaolevaid märkimisväärseid finantsseisundi aruandes mittekajastatud finantsvarasid ja -kohustusi, mida ei oleks esitatud käesolevas aastaaruandes. Tulenevalt kasutatavatest arvestus- ja aruandluspõhimõtetest ei erine Kontserni ettevõtete finantsvarade ja -kohustuste raamatupidamislik väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest.

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

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Muu informatsioon

29 Panditud varad

Kontsern on oma võlakohustuste (lisa 22), sh kapitalirendikohustuste tagamiseks pantinud järgmised varad:

	EEK		EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Tuhandetes				
Hüpoteegid				
Varudena kajastatud kinnisvara (lisa 18)	525 581	690 840	33 591	44 153
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 20)	282 875	159 000	18 079	10 162
Materiaalne põhivara (lisa 21)	5 287	2 891	338	185
Kokku hüpoteekidega koormatud kinnisvara raamatupidamislik väärtus	813 743	852 731	52 008	54 500
Kommertspandid				
Varud (lisa 18)	329	58	21	4
Materiaalne põhivara (lisa 21)	458	334	29	21
Kokku kommertspandilepingutega koormatud vallasvara raamatupidamislik väärtus	787	392	50	25
Muud pandilepingud				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 16)	7 115	19 921	455	1 273
Nõuded (lisa 17)	5 639	3 887	360	248
Kokku muude pandilepingutega koormatud varade raamatupidamislik väärtus	12 754	23 808	815	1 521
Kokku tagatiseks panditud varade raamatupidamislik väärtus	827 284	876 931	52 873	56 046

Aktsiapandid

Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS on pantinud enda omanduses olevad (49,38%) Bišumuižas Nami SIA osad Nordea Bank Finland Plc kasuks, Alasniidu LA OÜ (100%) osad DnB Nord panga kasuks ning Arco Invest EOOD (100%) osad Piraeus Panga kasuks. Antud pandid tagavad investeerimislaene.

30 Tingimuslikud kohustused ja potentsiaalsed varad

Tingimuslik tulumaksukohustus väljamakstavatelt kasumieraldistelt

31. detsembril 2010 seisuga oli Arco Vara AS kontserni jaotamata kasum 356 534 tuhat krooni (22 787 tuhat eurot), 31. detsember 2009 oli kontserni kogunenud kahjum 540 600 tuhat krooni (34 551 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneks sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega, aruandepäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele dividendide väljamaksmisel, kaasneks dividendide tulumaks maksimaalselt summas 94 775 tuhat krooni (6 057 tuhat eurot). 31. detsember 2009 seisuga tingimuslik tulumaksukohustus puudus.

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

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

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 kaitsitud. Arco Vara AS nõude osas esitas pankrotihaldur vastuväite 2009. a intresside osas summas 42 tuhat krooni (3 tuhat eurot) ja seega kaitsitud 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.

27.09.2010 toimus võlausaldajate üldkoosolek, kus otsustati suurendada pankrotitoimkonda 1 liikme võrra.

IV kvartalis 2010 mingeid muudatusi pankrotimenetluses ei toimunud.

Käesoleval hetkel on pankrotimenetlus pooleli.

Arco Investeeringute AS pankrotiavaldus Celia Crowd AS (endise nimega Ühendatud Kapital AS) vastu

11.12.2009 esitas Arco Investeeringute AS pankrotiavalduse Ühendatud Kapital AS vastu. Avaldus edastati Pärnu Maakohu Haapsalu kohtumajale asukohaga Kärldas, kuna Ühendatud Kapital AS registreeris oma juriidilise aadressi peale Arco Investeeringute AS-ilt pankrotihoiatuse saamist ümber Kärldasse ja muutis oma ärinime Celia Crowd AS. Arco Investeeringute AS on nõudnud Celia Crowd AS-ilt 128 711 tuhat krooni (8 230 tuhat eurot) tasumist, mis tuleneb Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtu 21.12.2009 otsusest.

18.01.2010 esitas Arco Investeeringute AS, arvestades aasta alguses jõustunud muudatusi pankrotiseaduses, taotluse Pärnu Maakohule kohtualluvuse muutmiseks, mille kohus ka 19.01.2010 rahuldas. Celia Crowd AS vaidlustas kohtualluvuse muutmise määruse oma määruskaebusega ning 25.02.2010 määrusega pidas Pärnu Maakohus määruskaebust põhjendamatuks ning edastas selle lahendamiseks Tallinna Ringkonnakohtule. Ringkonnakohus tühistas oma 24.03.2010 määrusega Pärnu Maakohu määruse menetlusalluvuse muutmise kohta ning saatis Arco Investeeringute AS avalduse Celia Crowd AS pankroti väljakuulutamiseks menetlemiseks tagasi Pärnu Maakohu Haapsalu kohtumajale asukohaga Kärldas.

29.03.2010 esitas Arco Investeeringute AS taotluse Pärnu Maakohule Haapsalu kohtumajale asukohaga Kärldas pankrotiavalduse läbivaatamata jätmise kohta, mille kohus oma 08.04.2010 määrusega rahuldas. Samal kuupäeval, so 08.04.2010 esitas Arco Investeeringute AS pankrotiavalduse Celia Crowd AS vastu Harju Maakohusse. Käesoleva aasta alguses jõustunud pankrotiseaduse muudatus võimaldab endise asukoha järgset pankrotiprotsessi.

12.04.2010 vaidlustas Celia Crowd AS on Pärnu Maakohu 08.04.2010 määruse Pärnu Ringkonnakohtus.

16.04.2010 tagastas Harju Maakohus Arco Investeeringute AS poolt 08.04.2010 esitatud pankrotiavalduse Celia Crowd AS vastu viidates, et kuna Celia Crowd AS vaidlustas Pärnu Maakohu Haapsalu kohtumajas asukohaga Kärldas tehtud pankrotiavalduse läbivaatamata jätmise määruse, ei ole see jõustunud ning ei ole võimalik paralleelselt kahes erinevas kohtus samas võlgniku pankrotiasja menetleda.

15.09.2010 edastas Pärnu Ringkonnakohus Celia Crowd AS poolt 08.04.2010 edastatud määruskaebuse lahendamiseks Pärnu Maakohu Haapsalu kohtumajas asukohaga Kärldas ning 22.09.2010 otsustas kohus jätta Arco Investeeringute AS taotlusest tulenevalt pankrotiavalduse läbi vaatamata ja pankrotiavaldus tagastada.

22.09.2010 esitas Arco Investeeringute AS Harju Maakohusse pankrotiavalduse Celia Crowd AS vastu ning kohus otsustas 26.10.2010 määrata Celia Crowd AS ajutise pankrotihalduri ning määras pankroti väljakuulutamiseks istungi 09.12.2010.

09.11.2010 loovutas Arco Investeeringute AS oma nõude Celia Crowd AS vastu täies ulatuses ning esitas avaldused käimasolevate kohtumenetluste lõpetamiseks.

Käesoleval hetkel on kohtumenetlused lõppenud.

Indrek Porila hagi Arco Vara AS vastu

13.05.2010 esitas Arco Vara AS endine töötaja Indrek Porila Harju Maakohusse hagi Arco Vara AS vastu. Oma hagi nõuab Indrek Porila põhivõlana 21 000 tuhande krooni (1 342 tuhande euro) tasumist ning põhivõlalt arvestatud viivist 6 287 tuhat krooni (401 tuhat eurot), ehk kokku 27 287 tuhande krooni (1 743 tuhande euro) tasumist. Lisaks nõuab Indrek Porila omale Arco Varale kuuluva 12,5% Floriston Grupp OÜ osaluse võõrandamist.

03.06.2010 esitas Arco Vara AS vastuse Indrek Porila hagi. Arco Vara ei tunnista Indrek Porila esialgse kokkuleppega vastuolus olevat nõuet, sest ükski kinnisvaraprojektidest, mille alusel osalus jagamisele kuulus, ei ole realiseerunud. Samal kuupäeval esitas Eesti Vabariik Rahandusministeeriumi kaudu määruskaebuse, vaidlustades Harju Maakohu otsust menetlusabi rakendamise kohta Indrek Porila suhtes. Rahandusministeerium on faktiliselt tuvastanud, et Indrek Porila esitas kohtusse teadvalt valeandmeid oma majandusliku seisundi kohta, mille tõttu on hagilt makstav riigilõivu tasutud tegelikkusest oluliselt vähem. Kohus ei ole Rahandusministeeriumi määruskaebust veel lahendanud.

09.06.2010 esitas Arco Vara AS kohtule taotluse Indrek Porila tagatise andmiseks. Kohus pole taotluse osas seisukohta veel võtnud.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....12.04.2011.....

Signature/alkiri.....

KPMG, Tallinn

IV kvartalis 2010 kohtumenetluses mingeid muudatusi või arenguid ei toimunud.

Käesoleval hetkel on kohtumenetlus pooleli.

Arco Ehitus OÜ hagi Eesti Vabariigi vastu Haridus- ja Teadusministeeriumi kaudu

09.03.2010 sõlmisid Järvamaa Kutsehariduskeskus, kes on Haridus- ja Teadusministeeriumi hallatav riigi kutseõppeasutus, Arco Ehitus OÜ ja OÜ Kristiine Ehitus riigihankes JKHK Paide õppehoone renoveerimine (hanke viitenumber 115793) renoveerimistööde peatöövõtulepingu nr 1/344 (edaspidi Leping). Arco Ehitus OÜ oli nimetatud riigihankes kaaspakkuja ja OÜ Kristiine Ehitus oli konsortsiumi juhtivpartner. 23.03.2010 esitas Arco Ehitus OÜ Järvamaa Kutsehariduskeskusele riigihanke JKHK Paide õppehoone renoveerimine dokumentide kohase garantiikirja summas 1 381 380 krooni (88 286 eurot) tähtajaga 23.03.2010 kuni 31.08.2010.

Ehitustööde teostamisel ilmnesid mitmed puudused Järvamaa Kutsehariduskeskuse poolt töövõtjale esitatud dokumentides ja Järvamaa Kutsehariduskeskuse tähelepanu juhiti sellele juba ehitusnõupidamistel. 24.08.2010 teatas OÜ Kristiine Ehitus Järvamaa Kutsehariduskeskusele, et kui viimane ei täida lepingulisi kohustusi öeldakse Leping 30.08.2010 ülesse. Järvamaa Kutsehariduskeskus ei edastanud nimetatud tähtajaks ühtegi vastust ning seega oli Leping üles öeldud.

30.08.2010 esitas Järvamaa Kutsehariduskeskus Arco Ehitus OÜ-le ja OÜ-le Kristiine Ehitus avalduse renoveerimistööde peatöövõtulepingu nr 1/344 ühepoolseks lõpetamiseks 31.08.2010 ning AS-ile SEB Pank nõudekirja garantiisumma väljamaksmiseks.

13.09.2010 esitasid Arco Ehitus OÜ ja OÜ Kristiine Ehitus hagiavalduse sõlmitud Lepingu ülesütlemisavalduse kehtivuse tunnustamise ning võlgnevuse nõudes. 27.12.2010 esitasid Arco Ehitus OÜ ja OÜ Kristiine Ehitus täiendavad seisukohad ning hagi täpsustuse, mille kohaselt taotletakse välja mõista Eesti Vabariigilt põhinõudena 13 918 157 krooni (889 532 eurot) ja viivised. Eesti Vabariik hagi ei tunnista ning vaidleb sellele täies ulatuses vastu.

17.01.2011 toimus Harju Maakohus eelistung ja kohtuistung.

Käesoleval hetkel on kohtumenetlus pooleli.

31 Kapitali juhtimine

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

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

Kontsern jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust. Seisuga 31.12.2010 moodustab omakapital 39,4 % (2009: 36,2%) varade mahust.

Ettepanek aktsionäridele dividendide maksmise kohta tehakse juhtkonna poolt, võttes arvesse Kontserni majandustulemusi, investeringukava ning majanduskeskkonna arengut nii Eestis kui ka sihtturgudel. Kontsern on eelmistel aastatel välja kuulutanud dividende kuni 15 % konsolideeritud puhaskasumist ning kavatseb jätkata dividendide jaotamist samas proportsioonis puhaskasumiga. Hoolimata sellest ei saa Kontsern kinnitada dividendide maksmise jätkamist samal määral tulevikus, sest täpne dividendide suurus sõltub Kontserni lõppenud majandusaasta tulemustest ja prognoositavast likviidsuspositsioonist kesk-pikas perspektiivis

32 Tehingud seotud osapooltega

Kontsern loeb seotud osapoolteks:

- ühisettevõtteid;
- nõukogu liikmetega seotud ettevõtteid, mis omavad Kontserni Emaettevõttes olulist osalust;
- Kontserni võtmeisikuid, sh Emaettevõtte nõukogu ja juhatuse liikmed ning Kontserni tüdarettevõtete juhatuse liikmed;
- muid seotud osapooli, sh Emaettevõtte nõukogu ja juhatuse liikmetega seotud ettevõtteid.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Tehingud ja saldod seotud osapooltega

	EEK		EUR	
	12 kuud 2010 või 31.12.2010	12 kuud 2009 või 31.12.2009	12 kuud 2010 või 31.12.2010	12 kuud 2009 või 31.12.2009
tuhandetes				
Tehingud ja saldod ühissettevõtetega				
Müügitulu	40	136	3	9
Lühiajalised laenuõuded	16 108	13 893	1 029	888
Nõuded ostjate vastu	72	918	5	59
Lühiajalised intressinõuded	210	0	13	0
Lühiajalised laenukohustused	0	1 300	0	83
Lühiajalised intressikohustused	0	53	0	3
Tehingud ja saldod nõukogu liikmetega seotud ettevõtetega, mis omavad Kontserni Emaettevõttes olulist osalust				
Põhivara ost	0	10 190	0	651
Muud lühiajalised nõuded	5 879	8 728	376	558
Lühiajalised intressinõuded	1 434	2 114	92	135
Lühiajalised laenukohustused	0	15 329	0	980
Lühiajalised intressivõlad	0	2 447	0	156
Pikaajalised laenukohustused	0	5 201	0	332
Tehingud ja saldod Kontserni võtmeisikutega				
Müügitulu	0	1 704	0	109
Muud lühiajalised nõuded	0	313	0	20
Intressivõlad	0	748	0	48
Tehingud ja saldod muude seotud osapooltega				
Ostetud teenused	2 413	298	154	19
Kinnisvarainvesteeringute soetus	3 000	0	192	0
Varude müük	6 685	0	427	0
Ostjatelt laekumata arved	227	0	15	0
Muud lühiajalised nõuded	2 849	2 849	182	182
Lühiajalised intressinõuded	1 167	1 025	75	66
Võlad tarnijatele	108	0	7	0
Muud lühiajalised võlad	5 201	15 465	332	988
Lühiajalised laenukohustused	4 457	10 008	285	640
Lühiajalised intressikohustused	39	700	2	45
Pikaajalised võlad põhivaratehingust	0	5 998	0	383

Kontserni juhatuse liikmetele (alates 4.09.2009 on Kontsernil üks juhatuse liige - Lembit Tampere) on 2010. aasta 12 kuu jooksul arvestatud tasusid koos kaasnevate maksudega kogusummas 1,9 mln krooni (0,1 mln eurot). 2009. aastal oli vastav näitaja 5,3 mln krooni (0,3 mln eurot).

Kontserni nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos kaasnevate maksudega olid 2010. aastal 1,5 mln krooni (0,1 mln eurot), samas 2009. aastal olid vastavad näitajad 0,6 mln krooni (0,04 mln eurot).

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

33 Aruandeperioodi järgsed sündmused

Tivoli Arendus OÜ 50% osade müük

Kontserni tütarettevõtte Arco Investeeringute AS müüs 18. märtsil 2011 Kadrioru Tivoli arendusprojekti kinnistud oma tütarettevõttele Tivoli Arendus OÜ. Samal päeval müüdi Tivoli Arendus OÜ 50-protsendiline osalus International Invest Project OÜ-le. International Invest Project OÜ kuulub 80 protsendi ulatuses Venemaa kodanikule Natalia Levinale.

Tehingute tulemusena tagastati AS SEB Pangale kogu Tivoli projekti maa soetamiseks võetud pangalaen summas 82 500 tuhat krooni (5 273 tuhat eurot, vaata ka lisa 22), lisaks 1 883 tuhat krooni (120 tuhat eurot) muu otstarbega laenu. Kuna kinnistu ja osaluse müük toimusid raamatupidamislikus väärtuses, ei avalda need mõju Kontserni koondkasumiaruandele. Partneri kaasamisega Tivoli Arendus OÜ-sse saab Kontsern ehitamise rahastamiseks täiendavaid rahalisi vahendeid summas kuus miljonit eurot, mis võimaldab jätkata Tivoli projekti arendamisega ning juhatuse hinnangul alustada juba tänavu sügisel uue elamupiirkonna ehitamisega.

Eesti üleminek eurole

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, millega asendati seni käibel olnud Eesti kroon. Sellest tulenevalt on Kontserni arvestus- ja esitlusvaluutaks alates 2011. aastast euro. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR. Sama fikseeritud vahetuskurssi kasutati euro ja Eesti krooni vahel ka kuni 31.12.2010.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

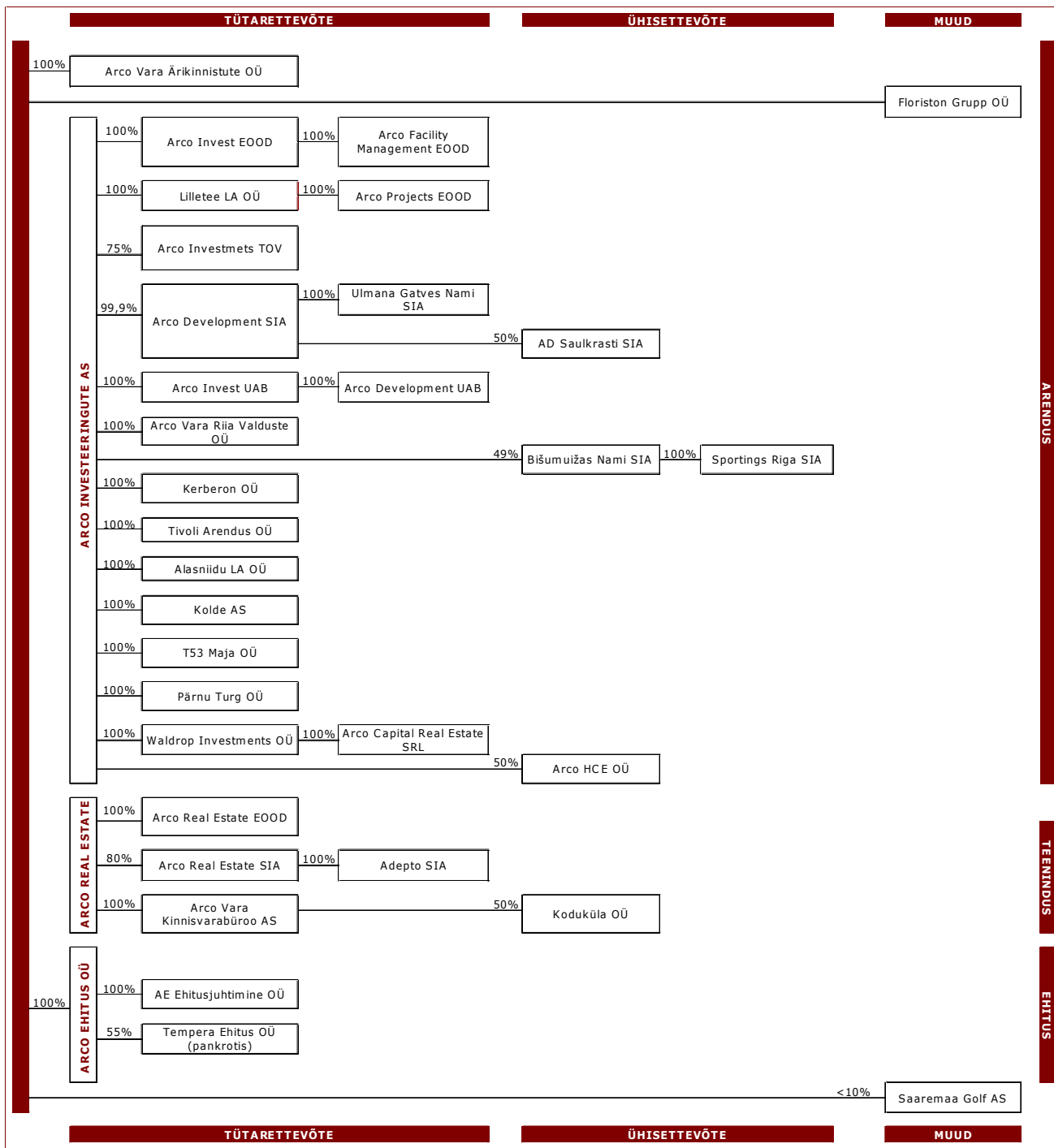
Date/kuupäev.....12.04.2011.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

34 Arco Vara kontserni struktuur

Seisuga 31.12.2010



Initialled for identification purposes only
 Aalkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

35 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded, nagu need on nõutud Eesti raamatupidamise seaduses

KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE

	EEK		EUR	
	2010	2009	2010	2009
tuhandetes				
Müügitulu teenuste müügist	6 914	7 422	442	474
Müüdüd toodangu kulu	-222	-1 473	-14	-94
Brutokasum	6 692	5 949	428	380
Muud äritulud	0	-238	0	-15
Turustuskulud	-1 943	-1 215	-124	-78
Üldhalduskulud	-27 419	-22 386	-1 752	-1 431
Muud ärikulud	-243	-13 011	-15	-832
Ärikahjum	-22 913	-30 901	-1 463	-1 976
Kasum/kahjum tütar- ja ühissettevõtete aktsiatelt ja osadelt	-499 410	-641 824	-31 918	-41 020
Muud finantstulud	44 639	113 473	2 853	7 252
Muud finantskulud	-1 783	-36 144	-114	-2 310
Puhaskahjum	-479 467	-595 396	-30 642	-38 054

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	EEK		EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	52 077	33 893	3 328	2 166
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	604 457	1 063 877	38 633	67 994
Ettemakstud kulud	47	43	3	3
Käibevara kokku	656 581	1 097 813	41 964	70 163
Finantsinvesteeringud	10 287	61 619	657	3 938
Materiaalne põhivara	305	390	19	25
Immateriaalne põhivara	39	636	2	41
Põhivara kokku	10 631	62 645	678	4 004
VARAD KOKKU	667 212	1 160 458	42 642	74 167
Laenukohustused	1 000	18 870	64	1 206
Võlad tarnijatele ja muud võlad	18 244	18 089	1 165	1 156
Lühiajalised kohustused kokku	19 244	36 959	1 229	2 362
Laenukohustused	3 936	0	252	0
Pikaajalised kohustused kokku	3 936	0	252	0
KOHUSTUSED KOKKU	23 180	36 959	1 481	2 362
Aktsiakapital	47 417	952 842	3 030	60 898
Ülekurss	0	0	0	0
Kohustuslik reservkapital	31 463	31 463	2 011	2 011
Jaotamata kasum	565 152	143 186	36 120	9 151
Oma osad või aktsiad (miinus)	0	-3 992	0	-255
Omakapital kokku	644 032	1 123 499	41 161	71 805
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	667 212	1 160 458	42 642	74 167

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Oma aktsiad (miinus)	Jaotamata kasum	Kokku
EEK tuhandetes						
Saldo 31.12.2008	952 842	712 514	31 463	-3 992	26 068	1 718 895
Eelmiste perioodide kogunenud kahjumi katmine	0	-712 514	0	0	712 514	0
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-595 396	-595 396
Saldo 31.12.2009	952 842	0	31 463	-3 992	143 186	1 123 499
Aksiakapitali vähendamine	-905 425	0	0	3 992	901 433	0
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-479 467	-479 467
Saldo 31.12.2010	47 417	0	31 463	0	565 152	644 032

	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Oma aktsiad (miinus)	Jaotamata kasum	Kokku
EUR tuhandetes						
Saldo 31.12.2008	60 898	45 538	2 011	-255	1 666	109 857
Aruandeaasta kahjumi katmine	0	-45 538	0	0	45 538	0
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-38 053	-38 053
Saldo 31.12.2009	60 898	0	2 011	-255	9 151	71 805
Aksiakapitali vähendamine	-57 868	0	0	255	57 613	0
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-30 644	-30 644
Saldo 31.12.2010	3 030	0	2 011	0	36 120	41 161

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital

	EEK		EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	644 032	1 123 499	41 161	71 805
Tütar- ja ühissetevõtete raamatupidamislik väärtus emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes	0	0	0	0
Tütar- ja ühissetevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-125 606	-757 330	-8 028	-48 402
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital	518 426	384 050	33 133	24 546

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE

	EEK		EUR	
	2010	2009	2010	2009
tuhandetes				
Ärikasum	-22 913	-30 901	-1 463	-1 976
Ärikasumi korrigeerimised, s.h	704	13 076	45	835
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon	704	617	45	39
Põhivara allahindlus	0	44	0	3
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	0	12 415	0	793
Ärikasum peale korrigeerimisi	-22 209	-17 825	-1 418	-1 141
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	217 280	6 439	13 886	413
Äritegevusega seotud kohustuste ettemaksude muutus	392	13 536	25	865
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	195 463	2 150	12 493	137
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-23	-232	-1	-15
Tütar- ja ühisettevõtete soetus	0	-116 898	0	-7 471
Tütar- ja ühisettevõtete müük	0	6 100	0	390
Muude finantsinvesteeringute müük	0	40 416	0	2 583
Antud laenud	-39 531	-49 808	-2 526	-3 183
Antud laenude tagasimaksed	3 858	15 373	247	983
Kontsernikonto nõude muutus	-127 522	96 467	-8 151	6 165
Saadud intressid	1 318	3 073	84	196
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-161 900	-5 509	-10 347	-352
Saadud laenud	10 000	0	639	0
Laenude tagasimaksed	-23 934	-43 294	-1 531	-2 767
Kontsernikonto kohustuse muutus	591	-32 002	38	-2 045
Makstud intressid	-2 034	-4 233	-130	-271
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	-15 377	-79 529	-984	-5 083
RAHAVOOD KOKKU	18 186	-82 888	1 162	-5 298
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	33 893	117 861	2 166	7 533
Raha ja raha ekvivalentide muutus	18 186	-82 888	1 162	-5 298
Valuutakursi mõju	-2	-1 080	0	-69
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	52 077	33 893	3 328	2 166

Initialled for identification purposes only
 Ailkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.04.2011.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn



KPMG Baltics OÜ
Narva mnt 5,
Tallinn 10117
Estonia

Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777
Internet www.kpmg.ee

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Arco Vara AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 24 kuni 73 esitatud Arco Vara AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2010, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatus kohustus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, mis on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Arco Vara AS konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, mis on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Tallinn, 12. aprill 2011

KPMG Baltics OÜ
Tegevusluba nr. 17
Narva mnt 5, Tallinn

Eero Kaup
Vandeauditor

Kahjumi katmise ettepanek

Juhataja teeb Arco Vara AS üldkoosolekule ettepaneku suunata 31.12.2010. aastal lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 4 591 tuhat krooni (293 tuhat eurot) eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2010 moodustab 356 534 tuhat krooni (22 787 tuhat eurot).



Lembit Tampere
juhataja

12.04.

2011. aastal

Juhataja allkiri 2010. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitan Arco Vara AS 2010. a konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust ja täielikkust.



Lembit Tampere
Juhataja

12.04. '11. aastal