



# Arco Vara AS

2010. a. IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne

**2010. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU**  
**LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE**  
**(AUDITEERIMATA)**

Ärinimi: Arco Vara AS  
Registrikood: 10261718  
Aadress: Jõe 2b, 10151 Tallinn, Eesti Vabariik  
Telefon: +372 6 144 630  
Fax: +372 6 144 631  
E-mail: info@arcovara.ee  
Korporatiivne interneti kodulehekülg: [www.arcorealestate.com](http://www.arcorealestate.com)  
Põhitegevusalad: Hoonete ehitus (EMTAK 41000)  
Rajatiste ehitus (EMTAK 42000)  
Eriehitustööd (EMTAK 43000)  
Kinnisvaraalaane tegevus (EMTAK 6800)  
Majandusaasta: 1. jaanuar 2010 – 31. detsember 2010  
Aruandeperiood: 1. jaanuar 2010 – 31. detsember 2010  
Nõukogu: Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Ragnar Meitern,  
Kalev Tanner, Aare Tark  
Juhataja: Lembit Tampere  
Audiitor: KPMG Baltics OÜ

**SISUKORD**

<b>2010. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>4</b>
<b>JUHATUSE ESIMEHE KOMMENTAARID</b> .....	<b>8</b>
<b>LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE</b> .....	<b>19</b>
<b>KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE</b> .....	<b>19</b>
<b>KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE</b> .....	<b>21</b>
<b>KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE</b> .....	<b>23</b>
<b>KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE</b> .....	<b>24</b>
<b>LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE</b> .....	<b>25</b>
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED VAHEARUANDELE .....	25
2. SEGMENTIARUANDLUS ÄRISEGMENTIDE LÕIKES .....	28
3. MÜÜDUD TOODANGU KULU.....	30
4. MUUD ÄRITULUD JA –KULUD .....	30
5. TURUSTUSKULUD .....	31
6. ÜLDHALDUSKULUD .....	32
7. FINANTSTULUD JA –KULUD .....	32
8. TAVA- JA LAHUSTATUD PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	33
9. NÕUDED .....	34
10. VARUD.....	35
11. KINNISVARAINVESTEERINGUD .....	35
12. LAENUKOHUSTUSED .....	35
13. VÕLAD .....	36
14. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA .....	36
15. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED JA POTENTIAALSSED VARAD .....	37
16. KONTSERNI STRUKTUUR .....	40
<b>JUHTKONNA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE</b> .....	<b>41</b>

## 2010. aasta IV kvartali ja 12 kuu tegevusaruanne

### ÜLDINFO

Arco Vara AS ning tema Kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi Kontsern) tegevusvaldkond hõlmab mitmeid erinevaid kinnisvaraarendusega seotud teenuseid ning tegevusi, mille võib jagada kolmeks äriliiniks: 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

**Usaldusväärsus**- oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad

**Professionaalsus**- tagame oma teenuse kvaliteedi

**Hoolivus**- väärtustame klienti kui isiksust

**Vastutustunne**- peame kinni oma lubadustest

**KONTSERNI STRUKTUUR**

Ettevõte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.12.2010	31.12.2009
%			
<b>Teeninduse segment</b>			
<b>Tütarettevõtted</b>			
Arco Real Estate EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate AS	Eesti	100	100
Arco Vara Kinnisvarabüroo <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Adepto SIA <sup>1</sup>	Läti	80	80
Arco Real Estate SIA <sup>1</sup>	Läti	80	80

Ettevõte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.12.2010	31.12.2009
%			
<b>Arenduse segment</b>			
<b>Tütarettevõtted</b>			
Arco Invest EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	100	100
Arco Facility Management EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	100	-
Arco Project EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	100	100
Alasniidu LA OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	-
Lilletee LA OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
Arco Vara Riia Valdused OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Arco Vara Ärikinnistute OÜ	Eesti	100	100
Kerberon OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Kolde AS <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Pärnu Turg OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Tivoli Arendus OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	-
T53 Maja OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	50
Waldrop Investments OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Wilson Kinnisvara OÜ <sup>1</sup>	Eesti	müüdüd	100
Arco Development SIA <sup>1</sup>	Läti	99,9	80
Ulmana Gatves Nami SIA <sup>1</sup>	Läti	99,9	80
Arco Invest UAB <sup>1</sup>	Leedu	100	100
Arco Development UAB <sup>1</sup>	Leedu	100	100
Arco Capital SRL <sup>1</sup>	Rumeenia	100	100
Arco Investments TOV <sup>1</sup>	Ukraina	75	75
<b>Ühisettevõtted</b>			
Arco HCE OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Arco Vara Arenduse OÜ <sup>1</sup>	Eesti	müüdüd	50
Arco Vara Saare Kinnistud OÜ <sup>1</sup>	Eesti	müüdüd	50
Koduküla OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Varamaad Kinnisvara OÜ <sup>1</sup>	Eesti	müüdüd	33,4
AD Saulkrasti SIA <sup>1</sup>	Läti	50	62,9
Bišumuižas Nami SIA <sup>1</sup>	Läti	49,38	40
Sporting Riga SIA <sup>1</sup>	Läti	49,38	40
<b>Ehituse segment</b>			
<b>Tütarettevõtted</b>			
Arco Ehitus OÜ	Eesti	100	100
AE Ehitusjuhtimine OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	-
Tempera Ehitus OÜ <sup>1</sup>	Eesti	pankrotis	pankrotis

<sup>1</sup>Osalus läbi tütarettevõtte

## MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS võõrandas oma osaluse Arco Vara Saare Kinnistute OÜ-s (Arco Investeeringute AS 50% sidusettevõtte), 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 3,6 mln krooni (0,2 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 Arenduse OÜ.

19.04.2010 asutas Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Ehituse 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% sidusettevõtte), 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.

## PÕHILISED NÄITAJAD

- 12 kuu äritulud kokku moodustasid 358,4 mln krooni (22,9 mln eurot), mis on 27% vähem kui eelmisel aastal.
- Äri kahjum 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%) bilansimahust. Omakapitali tootlikkus oli negatiivne (2009: negatiivne). Investeeringud kapitali tootlikkus oli 1,8% (2009: negatiivne).
- Ehituslepingute järelejäänud maht oli aasta lõpu seisuga 262,2 mln krooni (16,8 mln eurot), 2009 lõpus 79,6 mln krooni (5,1 mln eurot).
- 12 kuu jooksul müüdi kortereid ja krunte kokku 129 tükki (2009: 82).

	EEK				EUR			
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009
Miljonites								
Müügitulu ja muu äritulu	358,4	493,1	129,2	131,7	22,9	31,5	8,3	8,4
Äri kasum (-kahjum)	-2,0	-91,7	8,5	36,9	-0,1	-5,9	0,5	2,4
<i>s.h kinnisvarainvesteeringute ja varude ümberhindlused</i>	-8,2	-40,6	-2,6	-40,6	-0,5	-2,6	-0,2	-2,6
Kahjum enne tulumaksu	-4,2	-363,9	15,2	3,5	-0,3	-23,3	1,0	0,2
<i>s.h kasum või kahjum finantsvarade võõrandamisest</i>	-2,4	-4,5	0,0	0,0	-0,2	-0,3	0,0	0,0
Puhaskahjum	-4,6	-363,1	15,3	5,6	-0,3	-23,2	1,0	0,4
EPS (kroonides ja eurodes)	-0,92	-76,26	3,26	1,46	-0,06	-4,87	0,21	0,09
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	1 104,4	1 224,4			70,6	78,3		
Investeeringud kapital, perioodi lõpu seisuga	931,5	1 015,3			59,5	64,9		
Neto laenud, perioodi lõpu seisuga	430,2	500,8			27,5	32,0		
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	435,4	449,8			27,8	28,7		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	0,8	1,2			0,8	1,2		
Laenude keskmine intress (aastas)	6,4%	5,9%			6,4%	5,9%		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	1,8%	neg			1,8%	neg		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg			neg	neg		
Töötajate arv perioodi lõpul	153	171			153	171		

## Juhatuse esimehe kommentaarid

2010. aastal müüdi Arco Vara projektides 129 korterit või krunti, millest 73 Eestis, 45 Lätis ja 11 Bulgaarias. Arco Vara ajaloo suurim algusest lõpuni iseseisvalt arendatud projekt Boulevard Residence Madrid Sofias sai kasutusloa juuni lõpus. 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. Arendusdivisjon jätkab pooleliolevate korterite lõpetamist Bišumuiža-1 projektis Riias ja ehitust Manastirski projektis Sofias.

Viimaste kvartalite müügitempo on laoseisu oluliselt vähendanud ning ehitushinnad on jätkuvalt soodsad. Seetõttu on alustatud uute arendustega, et olla valmis turul tekkinud nõudluse rahuldamiseks. Arco Vara kontserni kuuluv AS Kolde ja AS Merko Ehitus sõlmisid töövõtulepingu Kodukolde arendusprojekti järgmise etapi ehitamiseks ja finantseerimiseks. Uus elamukompleks koosneb neljast korterelamust 100 korteri ja 40 majadealuse garaažikohaga, maapealse suletud brutopinnaga 8 760 ruutmeetrit. Esimesed kaks maja valmivad 2011. aasta kevadel. Ehitustegevus on graafikus ja eelmüükide arv on ületanud kõik ootused. Tivoli projekti osas peame läbirääkimisi võimalike partnerite ja pankadega ehituse alustamiseks ja finantseerimiseks. Bilansipäevajärgselt oleme läbi viinud arhitektuurikonkursi ning käivitanud ettevalmistavate tööde teostamise krundil. Ehitustegevusega plaanime alustada 2011. aasta kevadel. Samuti oleme 2011. aasta alguses teatanud 4-korruselise kortermaja ehitusplaanist Tallinnas Tehnika tänaval.

Teenindusdivisjoni restruktureerimine avaldab jätkuvalt mõju divisjoni üldhalduskulude vähenemisele, vähenenud on ka käive, kuid aeglasemas tempos. Tulemuseks on esimene kvartaalne ärikasum kriisijärgsel perioodil 1,3 mln krooni (0,08 mln eurot) kolmandas kvartalis. Kontserni vahendustehingute arv on aastaga tõusnud 11%, samuti on tõusnud hindamisaktide arv 25% võrra, samas on maaklerite ja hindajate arv vähenenud 4%.

Bulgaaria meeskond kolis uude esinduslikku kontorisse Madrid Boulevard Residence'is. Plaanis on suurendada maaklerite arvu, et olla valmis kinnisvaraturu elavnemiseks.

Ehitusdivisjonis sõlmiti aasta jooksul 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). Põhilisteks tellijateks on jätkuvalt riiklik sektor ja omavalitsusasutused. Keskkonna ja infrastruktuuriga seotud projektidele lisaks suunatakse jätkuvalt vahendeid haridussektoriga seotud projektidesse. Oluline on märkida, et ehitusega seotud sisekäive on olnud Kontsernis aasta jooksul pea olematu.

Selle aastaga on toimunud oluline paranemine enamikes grupi finantsnäitajates, nii müügitulu kui brutokasum näitavad kvartalite lõikes kasvutendentsi. Üle mitme aasta olid kolmandas kvartalis kõik divisjonid ärikasumis. Eelmisel aastal alguse saanud püsikulude vähendamine on positiivselt mõjutanud ka selle aasta tulemusi ning püsikulude kokkuhoid on jätkuvalt juhtkonna teravdatud tähelepanu all. Üldhalduskulud on vähenenud võrreldes eelmise aastaga 26%.

Likviidsuse parandamiseks on Kontserni aasta jooksul jooksvalt müünud väiksemaid kinnisvarainvesteeringuid, mille üle puudub võimalus teostada kontrolli ja juhtimist, või mis muul viisil ei sobinud Kontserni strateegiliste eesmärkidega.

Kontsern on pikendanud Sofias Madrid'i projekti arendamiseks Piraeus Bank Bulgaria'lt võetud laenu ja Tallinnas asuvate projektidega Navigator ja Tivoli seotud laene SEB Pangalt kogusummas 360,7 mln krooni (23,1 mln eurot). Selle tulemusena pikenes Madrid'i projekti arendamiseks võetud laenu tagasimakse tähtaeg kolme aasta võrra - 2012. aastalt 2015. aastani. Projektide Navigator ja Tivoli laen pikenes 31. jaanuarini 2011.

Möödunud aasta detsembris otsustasid Arco Vara AS aktsionärid vähendada aktsiakapitali ning 16.03.2010 jõustus sellekohane äriregistri kanne. Aktsiakapitali vähendamine on vähendanud aktsia hinna volatiilsust, võimaldanud aktsiat börsil efektiivsemalt hinnastada (läbi ostu- ja müüghindade vahe vähenemise) ja loonud uusi võimalusi kapitalistruktuuri edasiseks tugevdamiseks.



Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS võõrandas temale kuuluva nõude Celia Crowd AS (endise nimega Ühendatud Kapital AS) vastu AS-ile EMF Invest. Tehingu väärtus oli 52 mln krooni (3,3 mln eurot) ning tehingu tulemusena tekkis kontsernile neljandas kvartalis erakorralist kasumit 18,9 mln krooni (1,2 mln eurot).

#### Ühisettevõtete kajastamise arvestuspõhimõtte muutus

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

## TULUD JA KASUM

	EEK				EUR			
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009
miljonites								
<b>Müügitulu ja muu äritulu</b>								
Teenindus	30,0	38,0	8,3	9,3	1,9	2,4	0,5	0,6
Arendus	196,7	218,1	82,8	49,8	12,6	13,9	5,3	3,2
Ehitus	139,6	277,2	39,7	75,7	8,9	17,7	2,5	4,8
Elimineerimised	-7,9	-40,2	-1,6	-3,1	-0,5	-2,6	-0,1	-0,2
<b>Müügitulu ja muu äritulu kokku</b>	<b>358,4</b>	<b>493,1</b>	<b>129,2</b>	<b>131,7</b>	<b>22,9</b>	<b>31,5</b>	<b>8,3</b>	<b>8,4</b>
<b>Ärikasum</b>								
Teenindus	-2,7	-16,6	-1,4	-7,5	-0,2	-1,1	-0,1	-0,5
Arendus	27,1	-36,8	21,8	56,7	1,8	-2,4	1,3	3,6
Ehitus	-3,6	-8,1	-4,7	-5,3	-0,2	-0,5	-0,3	-0,3
Elimineerimised	0,0	0,0	-0,6	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Jagamatud ärikulud	-22,8	-30,2	-6,6	-6,8	-1,5	-1,9	-0,4	-0,4
<b>Ärikasum kokku</b>	<b>-2,0</b>	<b>-91,7</b>	<b>8,5</b>	<b>36,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>-5,9</b>	<b>0,5</b>	<b>2,4</b>
Intressitulud ja intressikulud	-18,2	-22,6	-10,6	-10,7	-1,2	-1,4	-0,7	-0,7
Muud finantstulud ja -kulud	15,9	-249,7	17,3	-22,7	1,0	-16,0	1,2	-1,4
Tulumaksukulu	-0,3	0,9	0,1	2,1	0,0	0,1	0,0	0,1
<b>Puhaskasum</b>	<b>-4,6</b>	<b>-363,1</b>	<b>15,3</b>	<b>5,6</b>	<b>-0,3</b>	<b>-23,2</b>	<b>1,0</b>	<b>0,4</b>

Ehitusdivisjoni neljanda kvartali tulemust mõjutas negatiivselt erakorraline nõuete allahindlus 4,6 mln krooni (0,3 mln eurot) ulatuses, mis on seotud ühe suure tellija ja ühe konsortsiumipartneri pankrotistumisega. 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.

Neljanda kvartali finantstulusid- ja kulusid mõjutas enim nõude müük AS-i Ühendatud Kapital vastu. Hoolimata müügitulude ja muude äritulude vähenemisest kõikide divisjonide lõikes on tänu sihipärasele kulude kokkuhoiule 2010. aasta ärikahjum võrreldes 2009. aastaga vähenenud Kontserni tasandil 98%.

**RAHAVOOD**

	EEK		EUR	
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	12 kuud 2010	12 kuud 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
<b>Perioodi rahavood kokku</b>	<b>1,2</b>	<b>-91,4</b>	<b>0,1</b>	<b>-5,8</b>
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	64,7	156,1	4,1	10,0
Valuutakursi mõju	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>65,9</b>	<b>64,7</b>	<b>4,2</b>	<b>4,1</b>

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 laenu tagastusi 2010. aastal ei ole toimunud. Finantseerimistegevuse netorahavoogudest moodustavad intressimaksud 35,1 mln krooni (2,2 mln eurot). Graafikujärgseid ja varude müügiga seotud pangalaenude põhiosa tagasimakseid on olnud 109,3 mln krooni (7,0 mln eurot), perioodi jooksul kasutatud liimitest 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, kuna tagatise allahindluse tulemusena ei vasta see ajutiselt täies ulatuses lepingujärgsele tagatisväärtuse nõudele. Laenu tagasimakse tähtaeg 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 laenu 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**

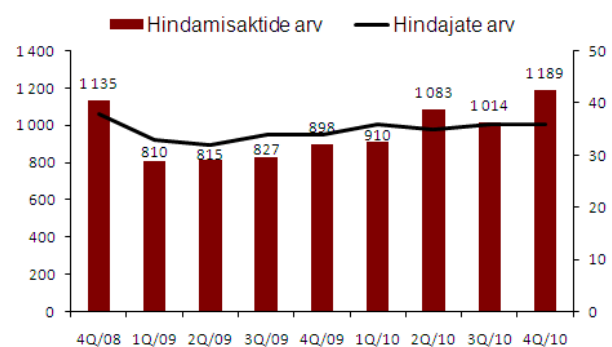
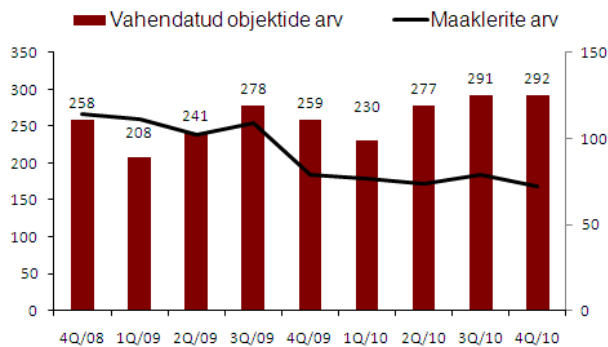
Hoiame kulusid pideva kontrolli all, et vältida kulude kasvamisest tuludest kiiremini.

Eestis jätkame seoses elamisepindade turu aktiveerumisega aktiivset turunduskampaaniat. Jätkatakse läbirääkimisi koostöölepingute sõlmimiseks suuremate elamis- ja äripindade arendajatega, mille tulemusena on vahenduses olevate objektide arv 2010. aasta jooksul kasvanud. Eesmärgiks on pakkuda klientidele laia teenuste ning objektide valikut.

Sofias kolis teenindusdivisjoni meeskond uude esinduslikku kontorisse Madrid Boulevard Residence'is. Plaanis on suurendada maaklerite arvu, et olla valmis kinnisvaraturu aktiveerumiseks ka Bulgaarias.

Divisjoni 2010. aasta ärikahjum oli kokku -2,7 mln krooni (-0,17 mln eurot) võrreldes -16,6 mln krooniga (-1,06 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

## 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.

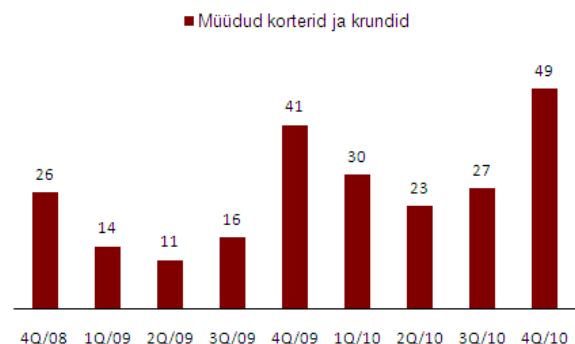
Kodukolde arendusprojekti uue etapi ehitamiseks (100 korterit) ja finantseerimiseks on sõlmitud töövõtuleping AS-iga Merko Ehitus. Ehitustöödega on alustatud ja need on graafikus. Neljast majast esimesed kaks valmivad 2011. aasta kevadel.

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 peetakse 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 väljamüügi 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](http://www.arcorealestate.com/arendus)



## EHITUSDIVISJON

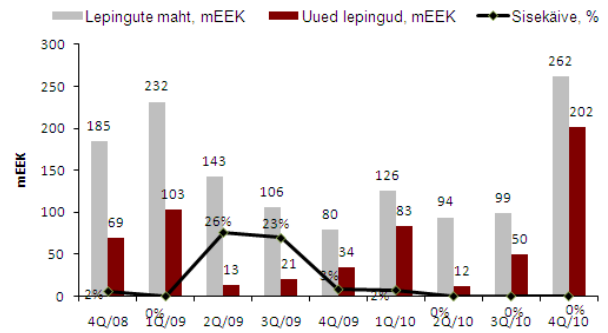
Ehitusdivisjon on tavapäraselt aktiivne keskkonna- ja infrastruktuuriprojektide ning haridusasutustega seotud tsiviilehituse objektidel.

Aasta lõpu seisuga on suuremateks uuteks ehituslepinguteks Tallinn-Muuga vee ja kanalisatsiooni

trassid ja rajatised 103 mln krooniga (6,6 mln eurot) ja Lennuakadeemia 31 mln krooniga (2,0 mln eurot).

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 lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 49 inimest (31.12.2009 seisuga 59 inimest).



## PÕHILISTE PROJEKTIDE KOONDTABEL

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Kommerts	Ahtri tn 3	Eesti, Tallinn	50%	48.518m <sup>2</sup>	Kehtib vana planeering. Detailplaneering ehitusõiguse suurendamiseks on kehtestamise lõppjärgus. Taotletavas planeeringus maaapealne ehitusõigus 51 100 m <sup>2</sup> .	Finantsinvesteering
Kommerts	Alasniidu	Eesti, Harku vald	100%	Hoone kasulik pind 1.612 m <sup>2</sup>	Ehitamisel on 144-kohaline lasteaed. Harku vallaga on sõlmitud lasteaia üürileping.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Laeva 2	Eesti, Tallinn	100%	7.776 m <sup>2</sup>	DP kehtestatud. Ehitusluba hoone osale olemas. Rentnike otsimine.	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Renditav pind	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Rahavoog	Kerberon	Eesti, Tallinn	100%	13.236 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, hoonestusõigus, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	6.950 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Pärnu turg	Eesti, Pärnu	100%	2.529 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Korterid	Bišumiža 1	Läti, Riia	99,9%	Müümata ehitusõigus 14.241 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus kehtestatud, korterite müük käib. 2010.a alustati teise etapi korterite lõpuni ehitamisega.	Varud
Korterid	Bišumiža 2	Läti, Riia	49%	87.737 m <sup>2</sup>	Projekteerimine on edasi lükatud.	Finantsinvesteering
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6.500 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas. Projekt on müügis.	Varud
Korterid	Kolde	Eesti, Tallinn	100%	Müümata/broneerimata ehitusõigus 7.191 m <sup>2</sup>	Hoonestusõigus, ehitusõigus olemas. Käimas korterite müük ning eelviimase etapi ehitus.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 2.793 m <sup>2</sup> .	Ehitusõigus olemas, hoonel on kasutusluba, müügitegevus jätkub.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite ja äriruumide pind 24.524 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, müük käib.	Varud
Korterid	Paldiski mnt 70c	Eesti, Tallinn	33%	ca 34 000 m <sup>2</sup>	Detailplaneeringu lähteülesanne on koostamisel.	Kinnisvara-investeering
Korterid	Tehnika tn 53	Eesti, Tallinn	100%	1.515 m <sup>2</sup>	Detailplaneeringu kehtestamine on lõppjärgus.	Varud

Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	100%	58.470 m <sup>2</sup>	Detailplaneering kehtestatud. Käivad ettevalmistused I etapi projekteerimiseks.	Varud
Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	100%	172.380 m <sup>2</sup> , maad on kokku 861.900 m <sup>2</sup>	Hoonestusõigus. 189 krunti. Käib ettevalmistus I etapi infrastruktuuri ehitamiseks (I etapp hõlmab 33 krunti).	Kinnisvara-investeering
Krundid	Baltezers-5	Läti, Riia	100%	Müümata kruntide arv 25	Ehitusõigus olemas. Ehitus on lõppenud ning käib müük.	Varud
Krundid	Merivälja 2	Eesti, Merivälja	100%	Müümata/broneerimata 4.651 m <sup>2</sup> , 4 krunti	Teed ja trassid on valmis ehitatud, käib kruntide müük.	Varud
Krundid	Palusambla 1	Eesti, Nõmme	100%	55.466 m <sup>2</sup>	Detailplaneering 12 ühepere-elamukrundi moodustamiseks on kehtestamise lõppjärgus.	Varud
Krundid	Pärtli	Eesti, Saue	50%	84 krunti, keskmine krunt 1.500 m <sup>2</sup>	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Finantsinvesteering
Krundid	Tooma	Eesti, Saue	50%	107 krunti, keskmine krunt 1.802 m <sup>2</sup>	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Finantsinvesteering
Krundid	Vahi	Eesti, Vääna	100%	21 krunti, keskmine krunt 3.363 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus ja ehitusprojekt olemas, sobiva turuseisu ootel.	Varud

**Märkus:** Kontserni arendusprojektide areng ja edu on paljuski sõltuv Kontsernivälisest teguritest. Eriti mõjutab nende edukust planeeringute ja ehituslubade saamine kohalikest omavalitsustest või planeerimisametitest. Tabelites kajastatud projektide andmed (näiteks äriplaanijärgne ehitusõigus), hetkeolukord, projekti liik ja klassifitseerimine bilansis on kajastatud vastavalt juhatuse parima teadmise ja kavatsuse kohaselt ning võivad aja jooksul muutuda vastavalt planeerimisprotsessile. Projektide realiseerimisootused võivad samamoodi aja jooksul muutuda, sõltuvalt hetke turuolukorrast ja konkurentsist. Juhatus hindab pidevalt projektide portfelli ja on valmis müüma osa või kogu projekti igal ajahetkel vastavalt tasuvusanalüüsidele.

## Põhiliste projektide koondtabelites kajastatud projektide bilansilised maksumused moodustavad

### Kontserni varadest:

Bilansikirje	EEK		EUR	
	Bilansikirje saldo seisuga 31.12.10	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 31.12.10	Bilansikirje 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>), 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 avalikule väljapanekule laekunud protestile protsess soikus kuni 2009. aastani. Tänapäevaks 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 detailplaneeringu kehtestati kinnistu sihtotstarbeks 15% ulatuses ärimaa ja 85% ulatuses elamumaa. Vastavad suletud brutopinnad on 200 m<sup>2</sup> ja 1 315 m<sup>2</sup>. Maksimaalne korruselisus on 4 ja planeeritud korterite arv 12.

## PERSONAL

Kontserni töötajate arv oli 2010. aasta lõpu seisuga 153 inimest, 2009. aasta lõpus 171 inimest. Töötasu koos kaasnevate maksudega moodustas 52,8 mln krooni (3,4 mln eurot), 2009. aastal oli vastav näitaja 72,4 mln krooni (4,6 mln eurot).

Kontserni juhatuse liikmete 2010. aasta töötasu koos kaasnevate maksudega on kogusummas 1,9 mln krooni (0,1 mln eurot). 2009. aastal oli vastav näitaja 5,3 mln krooni (0,3 mln eurot).

Alates 5.09.2009 on Kontsernil üks juhatuse liige - Lembit Tampere.

## AKTSIA JA AKTSIONÄRID

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)



Aksiahinna 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%
<b>KOKKU</b>	<b>4 741 707</b>	<b>100,0%</b>

<b>Juhatus ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.12.2010</b>	<b>Ametikoht</b>	<b>Aktsiate arv</b>	<b>Osaluse %</b>
Lembit Tampere	Juhatus 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%
<b>Kokku</b>		<b>2 086 114</b>	<b>44,0%</b>

## PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

### Krediidiriskid

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

### Likviidsusriskid

Vabu rahalisi vahendeid hoiab ettevõtte Eesti suurimates pankades üleöö- või fikseeritud intressiga lühiajalistel tähtajalistel hoiustel. Tähtajaliste hoiuste pikkused on tavaliselt nädalased. Rahavoogude juhtimine on tänu kõrgele refinantseerimisriskile pingeline. Kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo on pidevalt madalam kui järgmise 12 kuu jooksul refinantseerimist vajavate laenude saldod. Kaalutud keskmine intressikandvate kohustuste pikkus on 31.12.2010 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 jääb endiselt olulisimaks riskiks.

### 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.



**VALEMID**

Investeeritud kapital = lühiajalised intressikandvad kohustused + pikaajalised kohustused + omakapital

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

Omakapitali osakaal = omakapital perioodi lõpus / varad kokku perioodi lõpus

Keskmine omakapital = viimase nelja kvartali lõpu omakapitalide summa / neljaga

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

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

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

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (current ratio) = käibevara perioodi lõpus / lühiajalised kohustused perioodi lõpus

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

Lembit Tampere

Juhataja

25. veebruar 2011



## Lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

### Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009
EEK tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		181 239	293 316	47 734	86 814
Müügitulu kaupade müügist		149 423	92 274	58 586	40 908
<b>Müügitulu kokku</b>	2	<b>330 662</b>	<b>385 590</b>	<b>106 320</b>	<b>127 722</b>
Müüdnud toodangu kulu	3	-254 049	-414 186	-62 978	-43 642
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>		<b>76 613</b>	<b>-28 596</b>	<b>43 342</b>	<b>84 080</b>
Muud äritulud	4	27 776	107 502	22 880	3 991
Turustuskulud	5	-4 734	-4 401	-1 339	-1 086
Üldhalduskulud	6	-63 225	-85 666	-20 803	-30 065
Muud ärikulud	4	-38 453	-80 496	-35 586	-20 024
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>		<b>-2 023</b>	<b>-91 657</b>	<b>8 494</b>	<b>36 896</b>
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	7	26 448	8 152	16 541	-3 446
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	7	-28 616	-280 419	-9 851	-29 971
<b>Kasum (-kahjum) enne tulumaksu</b>		<b>-4 191</b>	<b>-363 924</b>	<b>15 184</b>	<b>3 479</b>
Tulumaksukulu		-398	868	67	2 103
<b>Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)</b>		<b>-4 589</b>	<b>-363 056</b>	<b>15 251</b>	<b>5 582</b>
<i>Emaettevõtja osalus</i>	8	-4 385	-361 618	15 455	6 910
<i>Vähemusosalus</i>		-204	-1 438	-204	-1 328
<b>Muu koondkasum (-kahjum)</b>					
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel		0	303	-178	40
<b>Muu koondkasum (-kahjum)</b>		<b>0</b>	<b>303</b>	<b>-178</b>	<b>40</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)</b>		<b>-4 589</b>	<b>-362 753</b>	<b>15 073</b>	<b>5 622</b>
<i>Emaettevõtja osalus</i>		-4 385	-361 315	15 277	6 950
<i>Vähemusosalus</i>		-204	-1 438	-204	-1 328
Aktsia puhaskasum (-kahjum) kroonides					
- tava		-0,92	-76,26	3,26	1,46
- lahustatud		-0,92	-76,26	3,26	1,46

	Lisa	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009
EUR tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		11 583	18 746	3 051	5 548
Müügitulu kaupade müügist		9 550	5 897	3 744	2 614
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>2</b>	<b>21 133</b>	<b>24 643</b>	<b>6 795</b>	<b>8 162</b>
Müüdnud toodangu kulu	3	-16 237	-26 471	-4 025	-2 789
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>		<b>4 896</b>	<b>-1 828</b>	<b>2 770</b>	<b>5 373</b>
Muud äritulud	4	1 775	6 871	1 462	255
Turustuskulud	5	-302	-281	-86	-69
Üldhalduskulud	6	-4 041	-5 475	-1 330	-1 922
Muud ärikulud	4	-2 458	-5 145	-2 274	-1 280
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>		<b>-130</b>	<b>-5 858</b>	<b>542</b>	<b>2 357</b>
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	7	1 690	521	1 057	-220
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	7	-1 829	-17 922	-630	-1 915
<b>Kasum (-kahjum) enne tulumaksu</b>		<b>-269</b>	<b>-23 259</b>	<b>969</b>	<b>222</b>
Tulumaksukulu		-25	55	4	134
<b>Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)</b>		<b>-294</b>	<b>-23 204</b>	<b>973</b>	<b>356</b>
<i>Emaettevõtja osalus</i>	8	-294	-23 112	973	441
<i>Vähemusosalus</i>		0	-92	0	-85
<b>Muu koondkasum (-kahjum)</b>					
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel		0	19	-11	3
<b>Muu koondkasum (-kahjum)</b>		<b>0</b>	<b>19</b>	<b>-11</b>	<b>3</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)</b>		<b>-294</b>	<b>-23 185</b>	<b>962</b>	<b>359</b>
<i>Emaettevõtja osalus</i>		-281	-23 093	975	444
<i>Vähemusosalus</i>		-13	-92	-13	-85
Aktsia puhaskahjum (kroonides)					
- tava		-0,06	-4,87	0,21	0,09
- lahustatud		-0,06	-4,87	0,21	0,09

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes EEK				
Raha ja raha ekvivalendid		65 858	64 724	156 061
Finantsinvesteeringud		0	0	40 416
Nõuded	9	90 130	150 939	276 541
Ettemakstud kulud		3 004	2 999	6 077
Varud	10	559 215	754 805	827 237
Bioloogilised varad		0	0	3 680
<b>Käibevara kokku</b>		<b>718 207</b>	<b>973 467</b>	<b>1 310 012</b>
Finantsinvesteeringud		15 588	17 853	216 025
Nõuded		1 189	2 635	921
Kinnisvarainvesteeringud	11	358 104	219 129	157 367
Materiaalne põhivara		10 994	10 545	41 664
Immateriaalne põhivara		312	812	12 475
<b>Põhivara kokku</b>		<b>386 187</b>	<b>250 974</b>	<b>428 452</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>1 104 394</b>	<b>1 224 441</b>	<b>1 738 464</b>
Laenukohustused	12	424 433	371 615	223 598
Võlad	13	78 828	83 621	124 190
Ettemaksed		72 501	81 902	64 172
Eraldised		21 555	43 571	37 999
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>597 317</b>	<b>580 709</b>	<b>449 959</b>
Laenukohustused	12	60 316	186 578	454 048
Võlad		11 337	6 278	1 418
Eraldised		0	1 100	3 191
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>71 653</b>	<b>193 956</b>	<b>458 657</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>668 970</b>	<b>774 665</b>	<b>908 616</b>
Aktsiakapital		47 417	952 842	952 842
Ülekurss		0	0	712 514
Kohustuslik reservkapital		31 463	31 463	31 463
Jaotamata kasum (kahjum)		356 544	-530 537	-862 979
Oma aktsiad		0	-3 992	-3 992
<b>Omakapital kokku</b>		<b>435 424</b>	<b>449 776</b>	<b>829 848</b>
Vähemusosalusele kuuluv omakapital		-1 103	-1 191	3 614
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku</b>		<b>436 527</b>	<b>450 967</b>	<b>826 234</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>1 104 394</b>	<b>1 224 441</b>	<b>1 738 464</b>

	Lisa	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes EUR				
Raha ja raha ekvivalendid		4 209	4 137	9 974
Finantsinvesteeringud		0	0	2 583
Nõuded	9	5 760	9 647	17 674
Ettemakstud kulud		192	192	388
Varud	10	35 740	48 241	52 870
Bioloogilised varad		0	0	235
<b>Käibevara kokku</b>		<b>45 901</b>	<b>62 217</b>	<b>83 724</b>
Finantsinvesteeringud		996	1 141	13 806
Nõuded	9	76	168	59
Kinnisvarainvesteeringud	11	22 887	14 005	10 058
Materiaalne põhivara		703	674	2 663
Immateriaalne põhivara		20	52	798
<b>Põhivara kokku</b>		<b>24 682</b>	<b>16 040</b>	<b>27 384</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>70 583</b>	<b>78 257</b>	<b>111 108</b>
Laenukohustused	12	27 126	23 750	14 290
Võlad	13	5 038	5 344	7 937
Ettemaksed		4 634	5 234	4 101
Eraldised		1 378	2 785	2 429
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>38 176</b>	<b>37 116</b>	<b>28 757</b>
Laenukohustused	12	3 855	11 925	29 019
Võlad		724	400	91
Eraldised		0	70	204
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>4 579</b>	<b>12 395</b>	<b>29 314</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>42 755</b>	<b>49 511</b>	<b>58 071</b>
Aktsiakapital		3 030	60 897	60 897
Ülekurss		0	0	45 538
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011	2 011
Jaotamata kasum (kahjum)		22 787	-33 907	-55 154
Oma aktsiad		0	-255	-255
<b>Omakapital kokku</b>		<b>27 828</b>	<b>28 746</b>	<b>53 037</b>
Vähemusosalusele kuuluv omakapital		-70	-76	231
<b>Emattevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku</b>		<b>27 758</b>	<b>28 670</b>	<b>53 268</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>70 583</b>	<b>78 257</b>	<b>111 108</b>

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Lisa	EEK		EUR		
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	12 kuud 2010	12 kuud 2009	
tuhandetes					
Puhaskahjum	-4 589	-363 056	-293	-23 204	
Intressitulud ja intressikulud	7	18 163	22 595	1 161	1 444
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühissettevõtete müügist	7	-1 328	4 492	-85	287
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	7	-18 246	-2 001	-1 166	-128
Finantsvarade allahindluskulu	7	1 788	18 888	114	1 207
Kasumid ja kahjumid ühissetevõtetest kap. osalusel		2 841	225 284	182	14 398
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	3,6	2 115	4 975	135	318
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum või kahjum	4	15	1 550	1	99
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum või kahjum	4	-2 887	-1 088	-185	-70
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus	4,11	30 021	-24 265	1 919	-1 551
Varude ümberhindluse kasum või kahjum	3	-21 868	64 905	-1 398	4 148
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	7	-1 050	2 823	-67	180
Ettevõtte tulumaksukulu		398	-868	25	-55
<b>Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>5 373</b>	<b>-45 766</b>	<b>343</b>	<b>-2 927</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		-26 119	30 546	-1 669	1 952
Varude muutus		37 490	7 527	2 396	481
Bioloogiliste varade muutus		0	3 680	0	235
Äritegevusega seotud kohustuste ettemaksude muutus		10 653	-47 037	681	-3 006
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>27 397</b>	<b>-51 050</b>	<b>1 751</b>	<b>-3 265</b>
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-628	-1 961	-40	-125
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		25	5 729	2	366
Kinnisvarainvesteeringute soetus	11	-3 725	-2 776	-238	-177
Kinnisvarainvesteeringute müük		24 530	8 581	1 568	548
Tütar- ja ühissettevõtete soetus		-500	-585	-32	-37
Tütar- ja ühissettevõtete müük		23 105	69 479	1 477	4 441
Muude finantsinvesteeringute müük		0	29 383	0	1 878
Antud laenud		-3 613	-12 768	-231	-816
Antud laenude tagasimaksud		52 078	5 878	3 328	377
Saadud intressid		3 809	3 929	243	251
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>95 081</b>	<b>104 889</b>	<b>6 077</b>	<b>6 706</b>
Saadud laenud		65 157	115 005	4 164	7 350
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksud		-151 386	-226 560	-9 675	-14 480
Makstud intressid		-35 070	-33 662	-2 241	-2 150
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-121 299</b>	<b>-145 217</b>	<b>-7 752</b>	<b>-9 280</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>1 179</b>	<b>-91 378</b>	<b>76</b>	<b>-5 839</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		64 724	156 061	4 137	9 974
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 179	-91 378	76	-5 839
Valuutakursi mõju		-45	41	-4	2
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>65 858</b>	<b>64 724</b>	<b>4 209</b>	<b>4 137</b>

## Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital							Vähemusosalus	Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Oma aktisad (miinus)	Jaotamata kasum	Kokku		
EEK tuhandetes	0								
<b>Saldo 31.12.2008</b>	<b>952 842</b>	<b>712 514</b>	<b>31 463</b>	<b>212</b>	<b>-3 992</b>	<b>-866 805</b>	<b>826 234</b>	<b>3 614</b>	<b>829 848</b>
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	-3 367	-3 367
Aruandeperioodi koondkasum/kahjum	0	0	0	91	0	-361 406	-361 315	-1 438	-362 753
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjumi korrigeerimine	0	0	0	0	0	-13 952	-13 952	0	-13 952
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum	0	-712 514	0	0	0	712 514	0	0	0
<b>Saldo 31.12.2009</b>	<b>952 842</b>	<b>0</b>	<b>31 463</b>	<b>303</b>	<b>-3 992</b>	<b>-529 649</b>	<b>450 967</b>	<b>-1 191</b>	<b>449 776</b>
<b>Saldo 31.12.2009</b>	<b>952 842</b>	<b>0</b>	<b>31 463</b>	<b>303</b>	<b>-3 992</b>	<b>-529 649</b>	<b>450 967</b>	<b>-1 191</b>	<b>449 776</b>
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	292	292
Aktsiakapitali vähendamine (lisa 8)	-905 425	0	0	0	3 992	901 433	0	0	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjumi korrigeerimine	0	0	0	0	0	-10 055	-10 055	0	-10 055
Aruandeperioodi koondkasum/kahjum	0	0	0	0	0	-4 385	-4 385	-204	-4 589
<b>Saldo 31.12.2010</b>	<b>47 417</b>	<b>0</b>	<b>31 463</b>	<b>303</b>	<b>0</b>	<b>357 344</b>	<b>436 527</b>	<b>-1 103</b>	<b>435 424</b>
	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital								
	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Oma aktisad (miinus)	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemusosalus	Omakapital kokku
EUR tuhandetes									
<b>Saldo 31.12.2008</b>	<b>60 898</b>	<b>45 538</b>	<b>2 011</b>	<b>14</b>	<b>-255</b>	<b>-55 399</b>	<b>52 807</b>	<b>231</b>	<b>53 038</b>
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	-215	-215
Aruandeperioodi koondkasum/kahjum	0	0	0	6	0	-23 098	-23 092	-92	-23 184
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjumi korrigeerimine	0	0	0	0	0	-892	-892	0	-892
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum	0	-45 538	0	0	0	45 538	0	0	0
<b>Saldo 31.12.2009</b>	<b>60 898</b>	<b>0</b>	<b>2 011</b>	<b>19</b>	<b>-255</b>	<b>-33 851</b>	<b>28 822</b>	<b>-76</b>	<b>28 746</b>
<b>Saldo 31.12.2009</b>	<b>60 898</b>	<b>0</b>	<b>2 011</b>	<b>19</b>	<b>-255</b>	<b>-33 851</b>	<b>28 822</b>	<b>-76</b>	<b>28 746</b>
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	19	19
Aktsiakapitali vähendamine (lisa 8)	-57 868	0	0	0	255	57 613	0	0	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjumi korrigeerimine	0	0	0	0	0	-644	-644	0	-644
Aruandeperioodi koondkasum/kahjum	0	0	0	0	0	-280	-280	-13	-293
<b>Saldo 31.12.2010</b>	<b>3 030</b>	<b>0</b>	<b>2 011</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>22 838</b>	<b>27 898</b>	<b>-70</b>	<b>27 828</b>



## Lisad konsolideeritud raamatupidamise

### 1. Arvestuspõhimõtted vahearuandele

Auditeerimata, konsolideeritud Arco Vara AS 2010. aasta neljanda kvartali ja kaheteist kuu vahearuanne on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne on kooskõlas Rahvusvahelise Raamatupidamisstandardiga (IAS) 34 „Vahearuanne” sätestatud nõuetega ning kasutatud on samu arvestusmeetodeid ja põhimõtteid, mida kasutati 2009. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja ühissettevõtete kajastamine.

#### Ühissettevõtete kajastamise arvestuspõhimõtte muutus

Kontserni juhtkond on üle vaadanud ühissettevõtete kajastamise arvestuspõhimõtted. Varasemalt kajastati ühissettevõtteid 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 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 tuludest, kuludest ja omakapitali muudatusest pärast nende kooskõlla viimist Kontserni arvestuspõhimõtetega alates olulise mõjuvõi 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	212 990	4 563	13 613
Nõuded	175 268	307 188	11 202	19 633
Varud	776 601	853 119	49 634	54 524
Kinnisvarainvesteeringud	328 988	542 753	21 026	34 688
Finantsinvesteeringud	15 613	255	998	16
Põhivara	11 357	54 287	726	3 469
<b>Varad kokku</b>	<b>1 379 219</b>	<b>1 970 592</b>	<b>88 149</b>	<b>125 943</b>
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	557
Omakapital	384 050	711 773	24 545	45 491
<b>Kohustused ja omakapital kokku</b>	<b>1 379 219</b>	<b>1 970 592</b>	<b>88 148</b>	<b>125 944</b>

**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	196 477	4 137	12 557
Nõuded	156 573	283 539	10 007	18 121
Varud	754 805	830 917	48 241	53 105
Kinnisvarainvesteeringud	219 129	157 367	14 005	10 058
Finantsinvesteeringud	17 853	216 025	1 141	13 807
Põhivara	11 357	54 139	726	3 460
<b>Varad kokku</b>	<b>1 224 441</b>	<b>1 738 464</b>	<b>78 257</b>	<b>111 108</b>
Lühiajalised laenukohustused	371 615	223 598	23 751	14 291
Lühiajalised kohustused	165 523	188 362	10 579	12 039
Eraldised	43 571	37 999	2 785	2 429
Pikaajalised laenukohustused	186 578	454 048	11 925	29 019
Pikaajalised võlad	7 378	4 609	472	295
Omakapital	449 776	829 848	28 746	53 035
<b>Kohustused ja omakapital kokku</b>	<b>1 224 441</b>	<b>1 738 464</b>	<b>78 258</b>	<b>111 108</b>

**Koondkasumi aruanne 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
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>404 723</b>	<b>659 779</b>	<b>25 866</b>	<b>42 168</b>
Müüdüd toodangu kulu	-497 126	-1 010 810	-31 772	-64 603
<b>Brutokahjum</b>	<b>-92 403</b>	<b>-351 031</b>	<b>-5 906</b>	<b>-22 435</b>
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
<b>Ärikahjum</b>	<b>-137 153</b>	<b>-1 049 717</b>	<b>-8 766</b>	<b>-67 088</b>
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	8 946	76 089	572	4 863
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	-197 073	-177 702	-12 595	-11 357
<b>Kahjum enne tulumaksu</b>	<b>-325 280</b>	<b>-1 151 330</b>	<b>-20 789</b>	<b>-73 582</b>
Tulumaksukulu	868	-8 811	55	-563
<b>Aruandeperioodi puhaskahjum</b>	<b>-324 412</b>	<b>-1 160 141</b>	<b>-20 734</b>	<b>-74 145</b>
<b>Perioodi kahjumi jaotus:</b>				
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>	-324 412	-1 154 959	-20 734	-73 814
<i>Vähemusosalus kahjumis</i>	0	-5 182	0	-331
<b>Muu koondkasum (-kahjum):</b>				
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel	303	-37	19	-2

<b>Aruandeperioodi koondkahjum</b>	<b>-324 109</b>	<b>-1 160 178</b>	<b>-20 715</b>	<b>-74 147</b>
<i>Emaettevõtja osalus koondkahjumis</i>	-324 109	-1 154 996	-20 825	-73 816
<i>Vähemusosalus koondkahjumis</i>	0	-5 182	110	-331
	<b>-324 109</b>	<b>-1 160 178</b>	<b>-20 715</b>	<b>-74 147</b>
Aktsia puhaskahjum				
- tava	-3,42	-12,18	-0,22	-0,78
- lahustatud	-3,42	-12,18	-0,22	-0,78

### Koondkasumi aruanne 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
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>385 590</b>	<b>633 451</b>	<b>24 643</b>	<b>40 485</b>
Müüdud toodangu kulu	-414 186	-979 809	-26 471	-62 621
<b>Brutokahjum</b>	<b>-28 596</b>	<b>-346 358</b>	<b>-1 828</b>	<b>-22 136</b>
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
<b>Ärikahjum</b>	<b>-91 657</b>	<b>-636 603</b>	<b>-5 858</b>	<b>-40 685</b>
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	8 152	116 843	521	7 468
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	-280 419	-483 026	-17 922	-30 871
<b>Kahjum enne tulumaksu</b>	<b>-363 924</b>	<b>-1 002 786</b>	<b>-23 259</b>	<b>-64 088</b>
Tulumaksukulu	868	-8 524	55	-545
<b>Aruandeperioodi puhaskahjum</b>	<b>-363 056</b>	<b>-1 011 310</b>	<b>-23 204</b>	<b>-64 633</b>
<b>Perioodi kahjumi jaotus:</b>				
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>	-363 056	-1 006 128	-23 204	-64 302
<i>Vähemusosalus kahjumis</i>	0	-5 182	0	-331
<b>Muu koondkasum (-kahjum):</b>				
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel	303	-37	19	-2
<b>Aruandeperioodi koondkahjum</b>	<b>-362 753</b>	<b>-1 011 347</b>	<b>-23 185</b>	<b>-64 635</b>
<i>Emaettevõtja osalus koondkahjumis</i>	-362 753	-1 006 165	-23 295	-64 304
<i>Vähemusosalus koondkahjumis</i>	0	-5 182	110	-331
	<b>-362 753</b>	<b>-1 011 347</b>	<b>-23 185</b>	<b>-64 635</b>
Aktsia puhaskahjum				
- tava	-2,45	-3,52	-0,16	-0,23
- lahustatud	-2,45	-3,52	-0,16	-0,23

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

## 2. Segmentiaruandlus ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	12 kuud 2010	12 kuud 2009	12 kuud 2010	12 kuud 2009	12 kuud 2010	12 kuud 2009	12 kuud 2010	12 kuud 2009
EEK tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	167 891	112 203	24 512	30 438	138 259	242 949	0	0	330 662	385 590
<i>Muutus</i>	50%		-19%		-43%				-14%	
Kontserniväline muu äritulu	27 197	105 688	106	797	473	1 017	0	0	27 776	107 502
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	1 582	181	5 364	6 808	909	33 238	-7 855	-40 227	0	0
<b>Müügitulu ja muu äritulu kokku</b>	<b>196 670</b>	<b>218 072</b>	<b>29 982</b>	<b>38 043</b>	<b>139 641</b>	<b>277 204</b>	<b>-7 855</b>	<b>-40 227</b>	<b>358 438</b>	<b>493 092</b>
<b>Segmendi ärikasum/kahjum</b>	<b>27 116</b>	<b>-36 687</b>	<b>-2 661</b>	<b>-16 622</b>	<b>-3 635</b>	<b>-8 118</b>			<b>20 820</b>	<b>-61 427</b>
Jagamatud kulud									-22 843	-30 230
<b>Ärikahjum</b>									<b>-2 023</b>	<b>-91 657</b>
Varude allahindlus neto	21 868	-64 905	0	0	0	0	0	0	21 868	-64 905
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus neto	-28 873	28 986	-1 148	-3 145	0	-1 576	0	0	-30 021	24 265
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-930	-1 477	-560	-830	-625	-2 668	0	0	-2 115	-4 975

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	12 kuud 2010	12 kuud 2009	12 kuud 2010	12 kuud 2009	12 kuud 2010	12 kuud 2009	12 kuud 2010	12 kuud 2009
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	10 731	7 171	1 567	1 945	8 836	15 527	0	0	21 134	24 644
<i>Muutus</i>	50%		-19%		-43%				-14%	
Kontserniväline muu äritulu	1 738	6 755	7	51	30	65	0	0	1 775	6 871
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	101	12	343	435	58	2 124	-502	-2 571	0	0
<b>Müügitulu ja muu äritulu kokku</b>	<b>12 570</b>	<b>13 938</b>	<b>1 917</b>	<b>2 431</b>	<b>8 924</b>	<b>17 716</b>	<b>-502</b>	<b>-2 571</b>	<b>22 909</b>	<b>31 515</b>
<b>Segmendi tulemus</b>	<b>1 733</b>	<b>-2 345</b>	<b>-170</b>	<b>-1 062</b>	<b>-232</b>	<b>-519</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 331</b>	<b>-3 926</b>
Jagamatud kulud									-1 460	-1 932
<b>Ärikahjum</b>									<b>-128</b>	<b>-5 858</b>
Varude allahindlus neto	1 398	-4 148	0	0	0	0	0	0	1 398	-4 148
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus neto	-1 845	1 853	-73	-201	0	-101	0	0	-1 919	1 551
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-59	-94	-36	-53	-40	-171	0	0	-135	-318

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	IV kv 2010	IV kv 2009	IV kv 2010	IV kv 2009	IV kv 2010	IV kv 2009	IV kv 2010	IV kv 2009	IV kv 2010	IV kv 2009
EEK tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	59 522	46 674	7 127	6 371	39 671	74 677	0	0	106 320	127 722
<i>Muutus</i>	28%		12%		-47%				-17%	
Kontserniväline muu äritulu	22 777	3 019	0	579	103	393	0	0	22 880	3 991
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	466	125	1 196	2 397	-42	679	-1 620	-3 201	0	0
<b>Müügitulu ja muu äritulu kokku</b>	<b>82 765</b>	<b>49 818</b>	<b>8 323</b>	<b>9 347</b>	<b>39 732</b>	<b>75 749</b>	<b>-1 620</b>	<b>-3 201</b>	<b>129 200</b>	<b>131 713</b>
<b>Segmendi tulemus</b>	<b>21 836</b>	<b>56 690</b>	<b>-1 430</b>	<b>-7 487</b>	<b>-4 719</b>	<b>-5 259</b>	<b>-636</b>	<b>-224</b>	<b>15 051</b>	<b>43 720</b>
Jagamatud kulud									-6 557	-6 824
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>									<b>8 494</b>	<b>36 896</b>
Varude allahindlus neto	27 427	69 349	0	0	0	0	0	0	27 427	69 349
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus neto	-28 976	-10 894	-1 148	-3 145	0	-1 258	0	0	-30 124	-15 297
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-751	-691	-130	-176	-166	-1 338	0	0	-671	-1 625

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	IV kv 2010	IV kv 2009	IV kv 2010	IV kv 2009	IV kv 2010	IV kv 2009	IV kv 2010	IV kv 2009	IV kv 2010	IV kv 2009
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	3 804	2 983	455	407	2 535	4 773	0	0	6 795	8 163
<i>Muutus</i>	28%		12%		-47%				-17%	
Kontserniväline muu äritulu	1 456	193	0	37	7	25	0	0	1 462	255
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	30	8	76	153	-3	43	-104	-205	0	0
<b>Müügitulu ja muu äritulu kokku</b>	<b>5 290</b>	<b>3 184</b>	<b>531</b>	<b>597</b>	<b>2 539</b>	<b>4 841</b>	<b>-104</b>	<b>-205</b>	<b>8 257</b>	<b>8 418</b>
<b>Segmendi tulemus</b>	<b>1 396</b>	<b>3 623</b>	<b>-91</b>	<b>-479</b>	<b>-302</b>	<b>-336</b>	<b>-41</b>	<b>-14</b>	<b>962</b>	<b>2 794</b>
Jagamatud kulud									-419	-436
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>									<b>543</b>	<b>2 358</b>
Varude allahindlus neto	1 753	4 432	0	0	0	0	0	0	1 753	4 432
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus neto	-1 852	-696	-73	-201	0	-80	0	0	-1 925	-978
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-48	-44	-8	-11	-11	-86	0	0	-43	-104

### 3. Müüdnud toodangu kulu

	EEK		EEK	
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009
tuhandetes				
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-117 053	-87 313	-40 753	-40 477
Ostetud ehitusteenus	-118 205	-205 216	-36 607	-60 366
Haldustegevuse kulud	-12 013	-11 787	-4 381	-2 012
Tööjõukulud	-23 824	-34 345	-7 476	-7 301
Sõidukite kulud	-2 855	-4 627	-781	-1 060
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-176	-1 728	-46	-282
Varude allahindlus <sup>1</sup>	21 868	-64 905	27 427	70 162
Muud kulud	-1 791	-4 265	-361	-2 306
<b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>	<b>-254 049</b>	<b>-414 186</b>	<b>-62 978</b>	<b>-43 642</b>

<sup>1</sup>Kontsern varude allahindlus sisaldab varasematel perioodidel tehtud allahindluste tühistamisi 2010. aastal summas 30,9 mln krooni (2,0 mln eurot)

	EUR		EUR	
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009
tuhandetes				
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-7 481	-5 580	-2 605	-2 587
Ostetud ehitusteenus	-7 555	-13 116	-2 339	-3 858
Haldustegevuse kulud	-768	-753	-280	-128
Tööjõukulud	-1 523	-2 195	-478	-467
Sõidukite kulud	-182	-296	-50	-68
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-11	-110	-3	-18
Varude allahindlus <sup>1</sup>	1 398	-4 148	1 753	4 484
Muud kulud	-115	-273	-23	-147
<b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>	<b>-16 237</b>	<b>-26 471</b>	<b>-4 025</b>	<b>-2 789</b>

### 4. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud	EEK		EEK	
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009
tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	3 459	89 639	3 345	-6 699
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	3 977	7 458	3 219	6 377
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	249	0	0
Muud tulud	20 340	10 156	16 316	4 313
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>27 776</b>	<b>107 502</b>	<b>22 880</b>	<b>3 991</b>

	EUR		EUR	
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009
tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	220	5 729	213	-428
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	255	477	206	407
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	16	0	0
Muud tulud	1 300	649	1 043	276
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>1 775</b>	<b>6 871</b>	<b>1 462</b>	<b>255</b>

Muud ärikulud	EEK		EEK	
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009
tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	-33 480	-65 374	-33 469	-8 598
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-1 090	-6 370	0	-6 289
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest, likvideerimisest ja müügist	-15	-1 799	-5	-495
Viivised ja trahvid	-1 172	-1 355	-94	-699
Muud kulud	-2 696	-5 598	-2 018	-3 943
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>-38 453</b>	<b>-80 496</b>	<b>-35 586</b>	<b>-20 024</b>

	EUR		EUR	
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009
tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	-2 140	-4 178	-2 139	-549
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-70	-407	0	-402
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest, likvideerimisest ja müügist	-1	-115	0	-32
Viivised ja trahvid	-74	-87	-6	-45
Muud kulud	-173	-358	-129	-252
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>-2 458</b>	<b>-5 145</b>	<b>-2 274</b>	<b>-1 280</b>

## 5. Turustuskulud

	EEK		EEK	
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009
tuhandetes				
Reklaamikulud	-2 565	-2 367	-770	-568
Vahendustasud	-675	-845	-43	-266
Turu-uuringud	-77	-37	-26	-11
Tööjõukulud	-1 054	-870	-263	-237
Muud turustuskulud	-363	-282	-237	-4
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-4 734</b>	<b>-4 401</b>	<b>-1 339</b>	<b>-1 086</b>

	EUR		EUR	
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009
tuhandetes				
Reklaamikulud	-164	-151	-49	-36
Vahendustasud	-43	-54	-3	-17
Turu-uuringud	-5	-2	-2	-1
Tööjõukulud	-67	-56	-17	-15
Muud turustuskulud	-23	-18	-15	0
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-302</b>	<b>-281</b>	<b>-86</b>	<b>-69</b>

## 6. Üldhalduskulud

	EEK		EEK	
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009
tuhandetes				
Tööjõukulud	-29 907	-37 165	-7 944	-8 215
Büroo tegevuskulud	-8 671	-16 064	-2 157	-5 806
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-12 623	-7 722	-4 432	-3 172
Firmaväärtuse allahindlused ja tulusse kandmised	0	-10 896	0	-7 171
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-1 939	-3 247	-635	-1 343
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-4 970	-2 652	-4 585	-2 652
Sõidukite kulud	-3 217	-4 879	-658	-878
Muud kulud	-1 898	-3 041	-392	-828
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-63 225</b>	<b>-85 666</b>	<b>-20 803</b>	<b>-30 065</b>

	EUR		EUR	
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009
tuhandetes				
Tööjõukulud	-1 911	-2 375	-508	-525
Büroo tegevuskulud	-555	-1 027	-138	-371
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-807	-494	-283	-203
Firmaväärtuse allahindlused ja tulusse kandmised	0	-696	0	-458
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-124	-208	-41	-86
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-318	-169	-293	-170
Sõidukite kulud	-206	-312	-42	-56
Muud kulud	-120	-194	-25	-53
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-4 041</b>	<b>-5 475</b>	<b>-1 330</b>	<b>-1 922</b>

## 7. Finantstulud ja -kulud

Finants- ja investeerimistegevuse tulud	EEK		EEK	
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009
tuhandetes				
Kasum tütarettevõtte osade ja aktsiate müügist	3 616	1 153	2 705	1 153
Kasum ühisettevõtte osade müügist	105	0	0	0
Kasum ühisettevõttest kapitaliosaluse meetodil	71	123	13	123
Intressitulud	3 223	4 725	253	-4 188
Kasum valuutakursi muutusest	1 187	150	-4 676	150
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	18 246	2 001	18 246	-684
<b>Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku</b>	<b>26 448</b>	<b>8 152</b>	<b>16 541</b>	<b>-3 446</b>



	EUR		EUR	
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009
tuhandetes				
Kasum tütarettevõtte osade ja aktsiate müügist	231	74	173	74
Kasum ühissetevõtte osade müügist	7	0	0	0
Kasum ühissetevõttest kapitaliosaluse meetodil	5	8	1	8
Intressitulud	205	302	16	-268
Kasum valuutakursi muutusest	76	9	-299	10
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	1 166	128	1 166	-44
<b>Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku</b>	<b>1 690</b>	<b>521</b>	<b>1 057</b>	<b>-220</b>

	EEK		EEK	
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009
tuhandetes				
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist	-17	-5 645	0	-874
Kahjum ühissetevõtete osade ja aktsiate müügist	-2 376	0	0	0
Kahjum ühissetevõttest kapitaliosaluse meetodil	-2 912	-225 407	-1 391	-137 983
Intressikulud	-21 386	-27 320	-10 827	-6 556
Kahjum valuutakursi muutustest	-137	-2 973	3 948	-1 033
Muud finantskulud	-1 788	-186	-1 581	-186
Finantsvarade allahindluskulu	0	-18 888	0	116 661
<b>Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku</b>	<b>-28 616</b>	<b>-280 419</b>	<b>-9 851</b>	<b>-29 971</b>

	EUR		EUR	
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009
tuhandetes				
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist	-1	-361	0	-56
Kahjum ühissetevõtete osade ja aktsiate müügist	-152	0	0	0
Kahjum ühissetevõttest kapitaliosaluse meetodil	-186	-14 406	-89	-8 819
Intressikulud	-1 367	-1 746	-692	-419
Kahjum valuutakursi muutustest	-9	-190	252	-65
Muud finantskulud	-114	-12	-101	-12
Finantsvarade allahindluskulu	0	-1 207	0	7 456
<b>Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku</b>	<b>-1 829</b>	<b>-17 922</b>	<b>-630</b>	<b>-1 915</b>

## 8. Tava- ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta

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

	EEK		EEK	
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	4 741 707	4 741 707	4 741 707	4 741 707
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskahjum (tuhandetes)	-4 385	-361 618	15 455	6 910
<b>Puhaskahjum aktsia kohta (kroonides aktsia kohta)</b>	<b>-0,92</b>	<b>-76,26</b>	<b>3,26</b>	<b>1,46</b>

	EUR		EUR	
	12 kuud 2010	12 kuud 2009	IV kvartal 2010	IV kvartal 2009
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	4 741 707	4 741 707	4 741 707	4 741 707
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskahjum (tuhandetes)	-294	-23 112	973	441
<b>Puhaskahjum aktsia kohta (eurodes aktsia kohta)</b>	<b>-0,06</b>	<b>-4,87</b>	<b>0,21</b>	<b>0,09</b>

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

Aruandeperioodil vähendati Arco Vara AS aktsiakapitali 952 841 tuhandelt kroonilt (60 898 tuhandelt eurolt) 47 417 tuhandele kroonile (3 031 tuhandele eurole). Aktsiakapitali vähendamise käigus tühistati 90 542 443 aktsiat ning alles jäi 4 741 707 aktsiat. Nimekiri aktsionäridest, kelle aktsiad vähendamisel tühistati, määrati 1. märtsi 2010 kella 23:59 seisuga. Äriregistri kanne Arco Vara AS aktsiakapitali vähendamise kohta jõustus 16.03.2010.

## 9. Nõuded

	EEK		EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
tuhandetes				
<b>Nõuded ostjate vastu</b>				
Ostjate tasumata summad	36 299	55 950	2 320	3 576
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-5 014	-2 972	-320	-190
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>31 285</b>	<b>52 978</b>	<b>2 000</b>	<b>3 386</b>
<b>Muud lühiajalised nõuded</b>				
Antud laenud	27 161	68 937	1 736	4 406
Muud lühiajalised nõuded	10 573	5 777	676	369
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>37 734</b>	<b>74 714</b>	<b>2 412</b>	<b>4 775</b>
<b>Viitlaekumised</b>				
Intressid	3 095	3 681	198	235
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	6 711	293	429	19
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	8 574	11 471	547	733
Muud viitlaekumised	2 731	7 802	174	499
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>21 111</b>	<b>23 247</b>	<b>1 348</b>	<b>1 486</b>
<b>Lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>90 130</b>	<b>150 939</b>	<b>5 760</b>	<b>9 647</b>

## 10. Varud

	EEK		EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	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
<b>Varud kokku</b>	<b>559 215</b>	<b>754 805</b>	<b>35 740</b>	<b>48 241</b>

## 11. Kinnisvarainvesteeringud

	EEK	EUR
	tuhandetes	
<b>Saldo seisuga 31.12.2008</b>	<b>157 367</b>	<b>10 058</b>
Soetused	49 033	3 134
Müügid	-26 794	-1 713
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast	15 258	975
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 4)	24 265	1 551
<b>Saldo seisuga 31.12.2009</b>	<b>219 129</b>	<b>14 005</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2009</b>	<b>219 129</b>	<b>14 005</b>
Soetused	3 725	238
Müügid	-14 697	-939
Ümberklassifitseerimised varudest	179 968	11 502
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest	-30 021	-1 919
<b>Saldo seisuga 31.12.2010</b>	<b>358 104</b>	<b>22 887</b>

## 12. Laenukohustused

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

	31.12.2010		31.12.2009	
	Kokku	s.h lühiajaline osa	Kokku	s.h lühiajaline osa
EUR tuhandetes				
Võlakirjad	0	0	1 206	1 206
Pangalaenu	29 235	26 775	33 474	21 626
Kapitalirendikohustused	45	12	61	16
Muud laenu <sup>1</sup>	1 701	340	935	903
<b>Kokku</b>	<b>30 981</b>	<b>27 126</b>	<b>35 675</b>	<b>23 751</b>

### 13. Võlad

	EEK		EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
tuhandetes				
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>32 291</b>	<b>45 532</b>	<b>2 064</b>	<b>2 910</b>
<b>Muud võlad</b>	<b>23 911</b>	<b>15 851</b>	<b>1 528</b>	<b>1 013</b>
<b>Maksuvõlad</b>				
Käibemaks	1 035	2 315	66	148
Ettevõtte tulumaks	2 454	2 968	157	190
Üksikisiku tulumaks	957	1 047	61	67
Sotsiaalmaks	1 616	1 881	103	120
Muud maksuvõlad	156	924	10	59
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>6 218</b>	<b>9 135</b>	<b>397</b>	<b>584</b>
<b>Viitvõlad</b>				
Intressivõlad	1 991	2 627	127	168
Võlad töövõtjatele	4 393	5 118	281	327
Muud viitvõlad	10 024	5 358	641	342
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>16 408</b>	<b>13 103</b>	<b>1 049</b>	<b>837</b>
<b>Võlad kokku</b>	<b>78 828</b>	<b>83 621</b>	<b>5 038</b>	<b>5 344</b>

### 14. Tehingud seotud osapooltega

#### 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				
<b>Tehingud ja saldod ühisettevõtetega</b>				
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
<b>Tehingud ja saldod Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli omavate ettevõtetega</b>				
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
<b>Tehingud ja saldod Kontserni võtmeisikutega</b>				
Müügitulu	0	1 704	0	109

Muud lühiajalised nõuded	0	313	0	20
Intressivõlad	0	748	0	48
<b>Tehingud ja saldod muude seotud osapooltega</b>				
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

## 15. Tingimuslikud kohustused ja potentsiaalsed varad

### 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 Ehituse OÜ nõude suurus on kokku 2 371 tuhat krooni (152 tuhat eurot), mis tuleneb laenulepingust ning objektijuhtimise- ja ehitusteenuse osutamise lepingust.

25.03.2009 toimus esimene võlausaldajate koosolek. Üldkoosolek otsustas mitte kinnitada pankrotihalduriks Maire Arm'i.

03.04.2009 esitasid võlausaldajad ühiselt kohtule nimekirja soovitatavatest pankrotihalduritest. Kohus kinnitas 09.04.2009 uueks pankrotihalduriks Katrin Prükk'i.

05.11.2009 esitas pankrotihaldur Katrin Prükk ettekirjutuse nõudeavalduse puuduste kõrvaldamiseks. Arco Ehitus OÜ ja Arco Vara AS kõrvaldasid ettekirjutuses toodud puudused 13.12.2009.

19.11.2009 loovutas Arco Vara AS osaliselt nõude summas 500 tuhat krooni (32 tuhat eurot) Leising Grupp OÜ-le.

20.11.2009. a toimus OÜ Tempera Ehitus (pankrotis) nõuete kaitsmise koosolek ning Arco Ehitus OÜ nõue sai kogu nõudeavalduses esitatud summas kaitstud. Arco Vara AS nõude osas esitas pankrotihaldur vastuväite 2009. a intresside osas summas 42 tuhat krooni (3 tuhat eurot) ja seega kaitstud sai nõue summas 2 301 tuhat krooni (147 tuhat eurot).

Pankrotihalduri aruandest nähtub, et võlgnikul on kohustusi kokku 13 588 tuhat krooni (868 tuhat eurot), kuid puudub igasugune materiaalne vara. Seega on juhatuse arvates ebatõenäoline, et Arco Vara AS-ile ja Arco Ehitus OÜ-le tasutakse OÜ Tempera Ehitus (pankrotis) võlgnevused.

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

IV kvartalis 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 Maakohtule Haapsalu kohtumajale asukohaga Kärddlas, kuna Ühendatud Kapital AS registreeris oma juriidilise aadressi peale Arco Investeeringute AS-ilt pankrotihoiatuse saamist ümber Kärddlasse 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 Maakohtule kohtualluvuse muutmiseks, mille kohus ka 19.01.2010 rahuldab. 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 Maakohtu määruse menetlusalluvuse muutmise kohta ning saatis Arco Investeeringute AS avalduse Celia Crowd AS pankroti väljakuulutamiseks menetlemiseks tagasi Pärnu Maakohtule Haapsalu kohtumajale asukohaga Kärddlas.

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

12.04.2010 vaidlustas Celia Crowd AS on Pärnu Maakohtu 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 Maakohtule Haapsalu kohtumajas asukohaga Kärddlas 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 Maakohtule Haapsalu kohtumajas asukohaga Kärddlas 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 Maakohtusse 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 Maakohtusse hagi Arco Vara AS vastu. Oma hagis 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 hagile. 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 Maakohtu 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.

IV kvartalis 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 peatõvõtulepingu 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 ilmsid 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 peatõvõtulepingu nr 1/344 ühepoolseks lõpetamiseks 31.08.2010 ning AS-ile SEB Pank nõudekirja garantiisumma väljamaksmiseks.

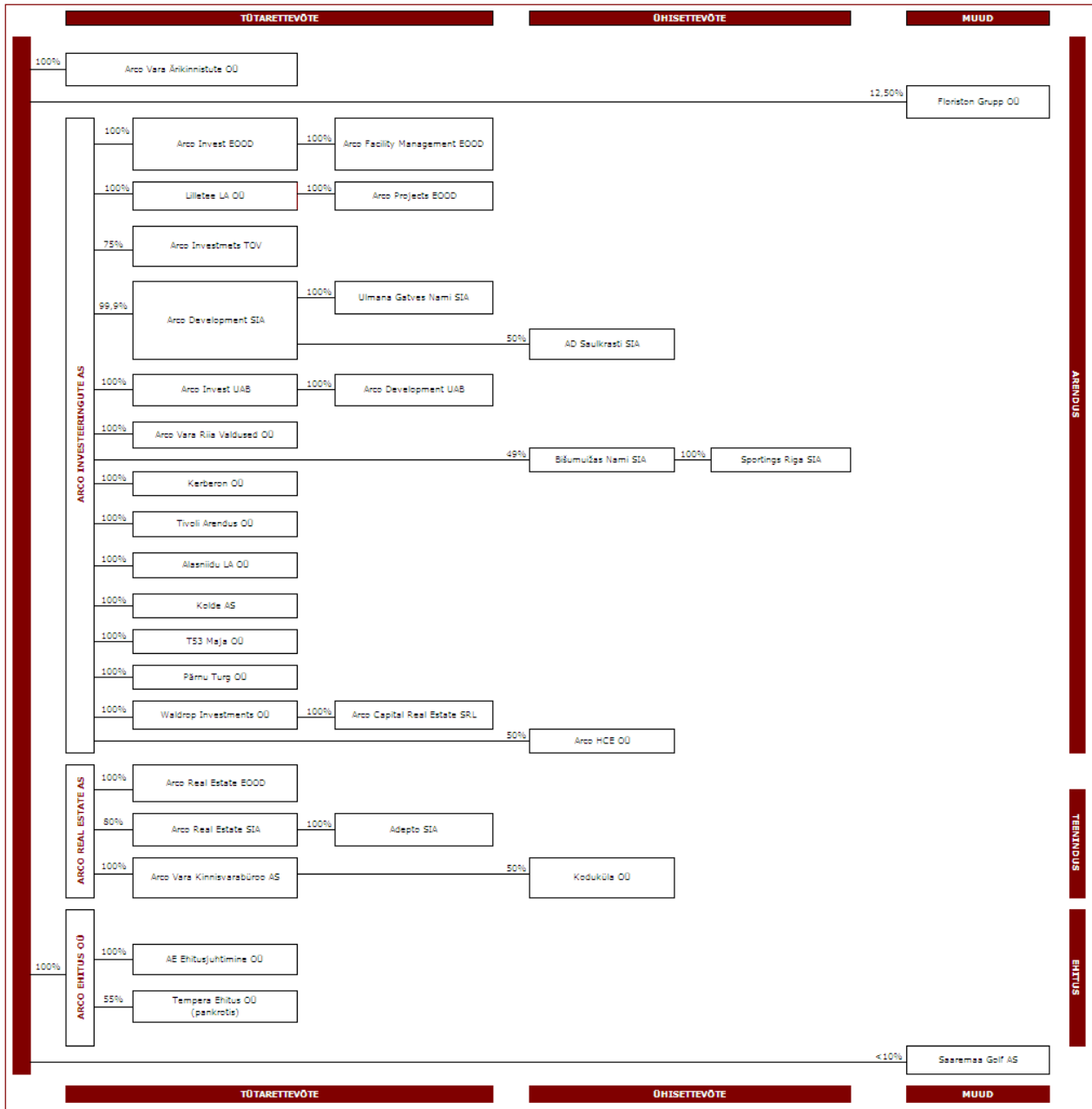
13.09.2010 esitasid Arco Ehitus OÜ ja OÜ Kristiine Ehitus hagiavalduse sõlmitud Lepingu ülesütlemisavalduse kehtivuse tunnustamise ning võlgnevuse nõudes. 27.12.2010 esitasid Arco Ehitus OÜ ja OÜ Kristiine Ehitus täiendavad seisukohad ning hagi täpsustuse, mille kohaselt taotletakse välja mõista Eesti 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 Maakohtus eelistung ja kohtuistung.

Käesoleval hetkel on kohtumenetlus pooleli.

## 16. Kontserni struktuur

31.12.2010 seisuga.





## Juhtkonna deklaratsioon konsolideeritud vahearuandele

Arco Vara AS juhatus on koostanud 2010. aasta neljanda kvartali konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 2-40.

Vahearuanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS) ning vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt Arco Vara AS finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Arco Vara AS on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Lembit Tampere

Juhataja

25. veebruar 2011