

2006. a. I kvartali konsolideeritud vahearuanne

ARCO VARA AS

Registrikood:	10261718
Adress:	Jõe 2b 10151, Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	+372 6 144 630
Faks:	+372 6 144 631
E-mail:	info@arcovara.ee
Korporatiivne interneti kodulehekülj:	www.arcorealestate.com
Regionaalsed koduleheküljed:	www.arcovara.ee www.arcoreal.lv www.arcoreal.lt www.arcoreal.com.ua
Põhitegevusalad:	Kinnisvaraarendus ja -investeeringud Kinnisvaraga seotud teenused Ehitus
Nõukogu:	Arti Arakas, Hillar-Peeter Luitsalu, Richard Tomingas
Juhatus:	Viljar Arakas, Sulev Luiga, Ivar Siimar
Audiitor:	Ernst & Young Baltic AS

SELETUSKIRI

Arco Vara Kontserni 2006. a. kolme kuu konsolideeritud müügitulu moodustas kokku 101 miljonit krooni (2005 I kvartal: 116 miljonit krooni). Kontserni puhaskasumiks kujunes 27 miljonit krooni (2005. aasta I kvartalis 23 miljonit krooni). Emaettevõtte omanikele kuuluvaks konsolideeritud puhaskasumiks oli 27 miljonit krooni (2005. aasta I kvartalis 18 754 tuhat krooni).

Arco Vara Grupi 2006. aasta I kvartali konsolideeritud andmeid iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise meetodika olid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,9	0,8
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,4	0,4
Omakapital laenukohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused))	0,8	0,8
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital varadest (emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital / varad kokku)	0,4	0,4
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital võlakohustustest (emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused))	0,7	0,7
Tulukuse näitajad		
Puhaskasumi marginaal (emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / müügitulu)	0,3	0,2
Ärikasumi marginaal (ärikasum / müügitulu)	0,3	0,2
Brutokasumi marginaal (brutokasum / müügitulu)	0,3	0,3
Varade tootlus (emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / perioodi keskmised koguvarad)	0,02	0,02
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvarad)	0,04	0,04
Omakapitali tootlus (kasum enne vähemusosalust / aasta keskmine omakapital)	0,05	0,05
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus (emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / aasta keskmine vähemusosaluseta omakapital)	0,05	0,05

Äriiliinide panused Kontserni finantsnäitajate kujunemisesse olid alljärgnevad (tuhandetes kroonides):

2006. a. I kvartal	Teenindus	Arendus	Ehitus	Elimineerimised	Jagamatud kulud ja varad	Kokku
Tulu kokku	24 276	43 110	52 476	-16 595		103 267
Ärikasum kokku	4 141	38 906	-8 410	862	-5 915	29 584
Varad kokku	43 580	1 299 801	81 577	-53 957	137 609	1 508 610

2006. aasta märtsis soetas Kontsern vähemusaktsionärielt osalused Kontserni ettevõtetes alljärgnevalt:

Ettevõtte	Arco Vara AS osalus enne tehingut	Soetatavad osalused	Arco Vara AS osalus peale tehingut
Arco Investeeringute AS	84,0%	16,0%	100,0%
Kolde AS	73,4%	15,5%	88,9%
Kerberon OÜ	67,35%	16%	83,4%
Arcofond OÜ	84%	16%	100,0%
Pärnu Turg OÜ	84%	16%	100,0%
Deena Ehituse OÜ	84%	16%	100,0%
Fimaier OÜ	80%	20%	100,0%

Osaluste omandamise soetushind oli 41 964 tuhat krooni ning tasumistähtaeg 2 aastat. Kohustus ei kanna intressi.

Arco Vara pooleliolevad mastaapsemad kinnisvaraarendus – ja investeerimisprojektid seisuga 31.03.2006 olid alljärgnevad (tuhandetes kroonides):

EESTI	Eluhoonete / elamumaa arendus (bilansilises väärtuses)	Pooleliolevad äriobjektid (bilansilises väärtuses)	Kogu- investeering	Arendus- periood
TALLINN				
Betooni 8	0	31 992	210 000	2005-2007
Holiday Club Estonia kinnistud	0	223 728	1 100 000	2005-2008
Kolde	17 464	0	370 000	2004-2008
Narva mnt 67 (Tivoli)	290 020	0	1 150 000	2005-2011
Paldiski mnt 80	0	25 820	215 000	2005-2008
Regati pst 1 (TOP)	0	0	424 000	2008-2010
Suur-Sõjamäe 40	0	8 702	15 000	2005-2007
Tallinn kokku	307 484	290 242	3 484 000	
PÄRNU				
Aida 8	0	4 893	65 000	2005-2009
Lai 5	1 641	0	75 000	2005-2009
Pärnu kokku	1 641	4 893	140 000	
NARVA				
Kerese	0	11 413	83 000	2005-2006
Narva kokku	0	11 413	83 000	
EESTI KOKKU				
	309 125	306 547	3 707 000	
LÄTI RIIA				
Zalu 8	8 419	0	1 564 660	2006-2011
Jaunpils	0	8 655		
Dumji	16 800	0	25 035	2005-2007
Bisumuiza 1	8 199	0	270 000	2004-2008
Riia kokku	33 418	8 655	1 859 695	
UKRAINA KIIEV				
Tatarka	7 371	0	66 000	2005-2007
Kiiev kokku	7 371	0	66 000	
KÕIK KOKKU				
	349 914	315 202	5 632 695	

2006. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuanne koostamisel on lähtutud rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest (IAS 34) ning vahearuanne järgitakse samu arvestuspõhimõtteid, milliseid kasutati 2005. aasta aastaaruande koostamisel.

KASUMIARUANNE

auditeerimata
tuhandetes kroonides, I kvartali kohta

	Lisa	2006	2005
Müügitulu	1	100 716	116 190
Müüdnud toodangu kulu		-67 021	-80 055
Brutokasum		33 695	36 135
Turustuskulud		-3 671	-2 979
Üldhalduskulud		-2 877	-11 315
Muud äritulud		2 551	2 050
Muud ärikulud		-114	-226
Ärikasum		29 584	23 665
Muud finantstulud ja -kulud		-2 568	-227
Kasum enne tulumaksu		27 016	23 438
Tulumaksukulu		80	-3
Aruandeperioodi puhaskasum		27 096	23 434
sealhulgas:			
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum		27 162	18 754
Vähemusosaluse kasum		-66	4 680
Puhaskasum aktsia kohta (kroonides)			
-tava		0,89	0,86
-lahustatud		0,89	0,86

2005. a. viidi läbi aktsiatükeldus (*split*) ja fondiemissioon. Seetõttu on võrdlusperioodi näitaja „puhaskasum aktsia kohta“ leidmisel kasutatud keskmist lihtaktsiate arvu korrigeeritud – kaalutus keskmise lihtaktsiate arvuna on kasutatud Emaettevõtte aktsiate arvu peale nimetatud aktsiatükeldust ja fondiemissiooni ehk 27 255 468 aktsiat.

BILANSS

auditeerimata
tuhandetes kroonides, 31. märtsi seisuga

	2006	2005
VARAD		
<i>Käibevara</i>		
Raha ja pangakontod	124 407	143 985
Nõuded	95 291	96 370
Ettemakstud kulud	2 643	2 594
Varud	2 190 342	153 874
Bioloogilised varad	5 913	6 020
Käibevara kokku	418 596	402 843
<i>Põhivara</i>		
Pikaajalised nõuded	14 501	16 967
Pikaajalised investeeringud väärtpaperitesse	3 025	3 003
Kinnisvarainvesteeringud	3 852 870	851 104
Materiaalne põhivara	4 202 202	174 401
Immateriaalne põhivara	5 17 416	13 584
Põhivara kokku	1 090 014	1 059 059
VARAD KOKKU	1 508 610	1 461 902
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
<i>Lühiajalised kohustused</i>		
Laenukohustused	318 349	316 853
Võlad	102 810	117 742
Ettemaksed	40 727	41 362
Eraldised	1 057	642
Lühiajalised kohustused kokku	462 943	476 599
<i>Pikaajalised kohustused</i>		
Pikaajalised laenukohustused	433 629	392 346
Muud pikaajalised võlad	46 669	11 113
Pikaajalised eraldised	1 100	1 100
Pikaajalised kohustused kokku	481 398	404 559
Kohustused kokku	944 341	881 158
Omakapital		
<i>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</i>		
Aktsiakapital	304 530	304 530
Ülekurss	123 083	123 083
Kohustuslik reservkapital	420	420
Muud reservid	486	474
Jaotamata kasum	127 973	100 811
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	556 493	529 318
Vähemusosalus	7 776	51 427
Omakapital kokku	564 269	580 745
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	1 508 610	1 461 902

OMAKAPITALI ARUANNEauditeerimata
tuhandetes kroonides

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Kokku	Vähemus- osalus	Kokku omakapital
	Aksia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum			
Saldo 31.12.2004	4 200	8 841	420	5 702	262 120	281 283	71 834	353 117
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	13	0	13	0	13
Vähemusaluse muutus kontserni osaluse muutusest tütarettevõtetes	0	0	0	0	0	0	1 067	1 067
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	18 754	18 754	4 680	23 434
Saldo 31.03.2005	4 200	8 841	420	5 715	280 874	300 050	77 581	377 631
Saldo 31.12.2005	304 530	123 083	420	474	100 811	529 318	51 427	580 745
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	12	0	12	0	12
Vähemusaluse muutus kontserni osaluse muutusest tütarettevõtetes	0	0	0	0	0	0	-43 585	-43 585
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	27 162	27 162	-66	27 096
Saldo 31.03.2006	304 530	123 083	420	486	127 973	556 493	7 776	564 269

RAHAVOOGUDE ARUANNEauditeerimata
tuhandetes kroonides**I kvartal 2006 a.****Rahavood äritegevusest**

Ärikasum	29 584
Ärikasumi korrigeerimised	-14 987
Äritegevusega seotud varade muutus	-30 603
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 627
Rahavood äritegevusest kokku	-8 379

Rahavood investeerimistegevusest

Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-28 813
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	12
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogiliste varade soetus	-7 639
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogiliste varade müük	5 051
Tütar- ja ühissettevõtete soetus	-4 036
Tütar- ja ühissettevõtete müük	-6 214
Antud laenud	-165
Antud laenude ja kapitalirendi nõuete tagasimaksed	2 235
Saadud intressid	1 060
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-38 509

Rahavood finantseerimistegevusest

Saadud laenud	59 831
Laenude ja kapitalirendi kohustuste tagasimaksed	-19 216
Arvelduskrediidi muutus	-80
Makstud intressid	-6 590
Aktsiate emiteerimine	-1 408
Makstud dividendid	-4 079
Makstud dividendide tulumaks	-1 106
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	27 352

RAHAVOOD KOKKU**-19 536**

Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	143 985
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-19 536
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele	-42
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	124 407

LISAD**Lisa 1 Äri- ja geograafilised segmendid**

tuhandetes kroonides

PÕHIFORMAAT – ÄRISEGMENT

seisuga 31.03.2006 või 2006. aasta I kvartali kohta

	Teenindus	Arendus	Ehitus	Elimineerimised	Kokku
Kontserniväline müügitulu	22 406	38 128	40 182	0	100 716
Kontserniväline muu äritulu	4	2 446	101	0	2 551
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	1 866	2 536	12 193	-16 595	0
Tulu kokku	24 276	43 110	52 476	-16 595	103 267
Segmendi ärikasum	4 141	38 906	-8 410	862	35 500
Jagamatud ärikulud					-5 917
Ärikasum kokku					29 584
Finantstulud ja -kulud					-2 568
Tulumaksukulu					80
Aruandeperioodi puhaskasum					27 096
Segmendi ärikasumis sisalduv amortisatsioonikulu	-181	-137	-281	0	-599
Segmendi ärikasumis sisalduv negatiivse firmaväärtuse tulusse Kandmine ja firmaväärtuse allahindlus	0	13 404	-90	0	13 314
Kontserni jagamatu amortisatsioonikulu					-100
Amortisatsioonikulu kokku					12 615
Segmendi investeeringud põhivarasse	604	43 000	3 968	0	47 572
Kontserni jagamatud soetused					53
Investeeringud põhivarasse kokku					47 625
	Teenindus	Arendus	Ehitus	Elimineerimised	Kokku
Segmendi varad	43 580	1 299 801	81 577	-53 957	1 371 001
Kontserni jagamatud varad					137 609
Varad kokku					1 508 610
Segmendi kohustused	51 529	408 660	70 764	-395 269	135 684
Kontserni jagamatud kohustused					808 657
Kohustused kokku					944 341

LISAFORMAAT - GEOGRAAFILINE SEGMENT

Müügitulu vastavalt kliendi asukohamaale	I kv 2006
Eesti	92 451
Läti	7 289
Leedu	409
Ukraina	809
Segmentidevahelised elimineerimised	-242
Kokku	100 716

Varad vastavalt geograafilisele paiknemisele	31.03.2006
Eesti	1 351 833
Läti	72 387
Leedu	332
Ukraina	8 036
Segmentidevahelised elimineerimised	-96 048
Kontserni jagamatud varad	172 070
Varad vastavalt geograafilisele paiknemisele kokku	1 508 610

Soetatud põhivarad 2006.a. I kvartalis põhivara liikide kaupa	Eesti	Läti	Leedu	Ukraina	Kokku
Kinnisvarainvesteeringud	4 271	0	0	0	4 271
Materiaalne põhivara	23 796	1 844	121	372	26 133
Immateriaalne põhivara	17 721	0	5	0	17 216
Soetatud põhivarad kokku	45 288	1 844	126	372	47 625

Lisa 2 Varud

tuhandetes kroonides

	31.03.2006	31.12.2005
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	179 010	144 974
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	3 955	4 137
Materjalid ja valmistoodang	146	524
Ettemaksed tarnijatele	7 231	4 239
Varud kokku	190 342	153 874

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes kroonides

Saldo seisuga 31.12.2005	851 104
Soetused	4 271
Kapitaliseeritud laenukulutused	69
Müügid	-2 574
Saldo seisuga 31.03.2006	852 870

Lisa 4 Materiaalne põhivara

tuhandetes kroonides

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2005	16 956	1 464	2 938	153 043	174 401
Ostud ja parendused	0	40	687	25 406	26 133
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	2 295	2 295
Müügid ja likvideerimine	0	-5	0	0	-5
Amortisatsioonikulu	-186	-138	-298	0	-622
Jääkväärtus 31.03.2006	16 770	1 361	3 327	180 744	202 202

Lisa 5 Immateriaalne põhivara


tuhandetes kroonides

	Firmaväärtus	Negatiivne firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2005	13 071	0	513	13 584
Ostud	0	0	36	36
Lisandumised äriühenduste kaudu	3 873	13 314	0	17 187
Negatiivse firmaväärtuse tuluks kandmine	0	-13 314	0	-13 314
Amortisatsioonikulu	0	0	-77	-77
Jääkväärtus 31.03.2006	16 944	0	472	17 416

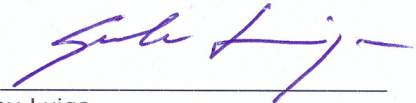
JUHTKONNA DEKLARATSIOON

Arco Vara AS juhatus on koostanud 2006. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 2-10.

Vahearuanne koostamisel on tuginetud rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele (IFRS) ning vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt Arco Vara AS finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Juhatus hinnangul on Arco Vara AS jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Viljar Arakas
juhatuse esimees



Sulev Luiga
juhatuse liige



Ivar Siimar
juhatuse liige