

# 2006. a. I poolaasta 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:	<a href="http://www.arcorealestate.com">www.arcorealestate.com</a>
Regionaalsed koduleheküljed:	<a href="http://www.arcovara.ee">www.arcovara.ee</a> <a href="http://www.arcoreal.lv">www.arcoreal.lv</a> <a href="http://www.arcoreal.lt">www.arcoreal.lt</a> <a href="http://www.arcoreal.com.ua">www.arcoreal.com.ua</a>
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. I poolaasta konsolideeritud müügitulu moodustas kokku 200 miljonit krooni (2005 I poolaasta: 226 miljonit krooni). Kontserni puhaskasumiks kujunes 40 miljonit krooni (2005. aasta I poolaastal 43 miljonit krooni). Emaettevõtte omanikele kuuluvaks konsolideeritud puhaskasumiks oli 40 miljonit krooni (2005. aasta I poolaastal 38 miljonit krooni).

Arco Vara Grupi konsolideeritud andmeid iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise meetodika olid (I poolaasta kohta või seisuga 30. juuni):

	<b>2006</b>	2005
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	<b>0,7</b>	0,7
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	<b>0,3</b>	0,3
Omakapital laenukohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused))	<b>0,6</b>	0,5
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital varadest (emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital / varad kokku)	<b>0,3</b>	0,2
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital võlakohustustest (emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused))	<b>0,6</b>	0,5

**Tulukuse näitajad**

Puhaskasumi marginaal (emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / müügitulu)	<b>0,2</b>	0,2
Äri kasumi marginaal (äri kasum / müügitulu)	<b>0,3</b>	0,2
Brutokasumi marginaal (brutokasum / müügitulu)	<b>0,3</b>	0,3
Varade tootlus (emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / perioodi keskmised koguvarad)	<b>0,02</b>	0,03
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvarad)	<b>0,05</b>	0,07
Omakapitali tootlus (kasum enne vähemusosalust / aasta keskmine omakapital)	<b>0,08</b>	0,05
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus (emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / aasta keskmine vähemusosaluseta omakapital)	<b>0,09</b>	0,15

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

2006. a. I poolaasta kohta või 30.06.06 seisuga	Teenindus	Arendus	Ehitus	Elimineerimised	Jagamatud kulud ja varad	<b>Kokku</b>
Tulu kokku	54 452	99 565	139 430	-60 908		<b>232 539</b>
Äri kasum kokku	5 740	70 779	-15 000	-302	-9 849	<b>51 368</b>
Varad kokku	46 143	1 610 143	101 058	-76 751	132 166	<b>1 812 759</b>

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

<b>Ettevõtte</b>	<b>Arco Vara AS osalus enne tehingut</b>	<b>Soetatavad osalused</b>	<b>Arco Vara AS osalus peale tehingut</b>
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 kannu intressi.

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

**KASUMI ARUANNE**

auditeerimata  
tuhandetes kroonides, I poolaasta kohta

	Lisa	2006	2005
Müügitulu teenuste müügist		<b>141 084</b>	120 036
Müügitulu kaupade müügist		<b>59 342</b>	105 725
Müügitulu kokku	1	<b>200 426</b>	225 761
Müüdud toodangu kulu		<b>-146 692</b>	-157 427
<b>Brutokasum</b>		<b>53 734</b>	68 334
Turustuskulud		<b>-12 345</b>	-5 733
Üldhalduskulud		<b>-21 841</b>	-24 788
Muud äritulud		<b>32 113</b>	14 440
Muud ärikulud		<b>-291</b>	-385
<b>Ärikasum</b>		<b>51 370</b>	51 868
Finantstulud ja -kulud		<b>-8 180</b>	-4 747
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>43 190</b>	47 121
Tulumaksukulu		<b>-3 412</b>	-3 724
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>39 778</b>	43 396
sealhulgas:			
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum		<b>39 657</b>	37 789
Vähemusosaluse kasum		<b>121</b>	5 607
<b>Puhaskasum aktsia kohta (kroonides)</b>			
-tava		<b>1,30</b>	1,59
-lahustatud		<b>1,30</b>	1,59

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

**BILANSS**

auditeerimata  
tuhandetes kroonides

	Lisad	30.06.2006	31.12.2005
<b>VARAD</b>			
<i>Käibevara</i>			
Raha ja pangakontod		62 770	143 985
Nõuded		112 292	96 370
Ettemakstud kulud		7 135	2 594
Varud	2	284 292	153 874
Bioloogilised varad		5 773	6 020
<b>Käibevara kokku</b>		<b>472 262</b>	402 843
<i>Põhivara</i>			
Pikaajalised nõuded		14 337	16 967
Pikaajalised investeeringud väärtpaperitesse		3 025	3 003
Kinnisvarainvesteeringud	3	914 812	851 104
Materiaalne põhivara	4	336 069	174 401
Immateriaalne põhivara	5	72 254	13 584
<b>Põhivara kokku</b>		<b>1 340 497</b>	1 059 059
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>1 812 759</b>	1 461 902
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
<i>Lühiajalised kohustused</i>			
Laenukohustused		466 779	316 853
Võlad		143 270	117 742
Ettemaksed		65 503	41 362
Eraldised		207	642
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>675 759</b>	476 599
<i>Pikaajalised kohustused</i>			
Pikaajalised laenukohustused		526 081	392 346
Muud pikaajalised võlad		44 791	11 113
Pikaajalised eraldised		1 168	1 100
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>572 040</b>	404 559
<b>Kohustused kokku</b>		<b>1 247 799</b>	881 158
<b>Omakapital</b>			
<i>Enamuse omanikele kuuluv omakapital</i>			
Aktsiakapital		304 530	304 530
Ülekurss		123 083	123 083
Kohustuslik reservkapital		5 486	420
Muud reservid		474	474
Jaotamata kasum		123 714	100 811
<b>Enamuse omanikele kuuluv omakapital kokku</b>		<b>557 287</b>	529 318
<b>Vähemusosalus</b>		<b>7 672</b>	51 427
<b>Omakapital kokku</b>		<b>564 959</b>	580 745
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>1 812 759</b>	1 461 902

**OMAKAPITALI ARUANNE**

auditeerimata  
tuhandetes kroonides

	<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>					<b>Kokku</b>	Vähemus- osalus	<b>Kokku omakapital</b>
	Aktisia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reserv-kapital	Muud reservid	Jaotamata kasum			
<b>Saldo 31.12.2004</b>	<b>4 200</b>	<b>8 841</b>	<b>420</b>	<b>5 702</b>	<b>262 120</b>	<b>281 283</b>	71 834	<b>353 117</b>
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	-451	0	<b>-451</b>	0	<b>-451</b>
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	-7 792	<b>-7 792</b>	0	<b>-7 792</b>
Vähemusaluse muutus kontserni osaluse muutusest tütarettevõtetes	0	0	0	0	0	<b>0</b>	-19 384	<b>-19 384</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	37 789	<b>37 789</b>	5 607	<b>43 396</b>
<b>Saldo 30.06.2005</b>	<b>4 200</b>	<b>8 841</b>	<b>420</b>	<b>5 251</b>	<b>292 117</b>	<b>310 829</b>	58 057	<b>368 886</b>
<b>Saldo 31.12.2005</b>	<b>304 530</b>	<b>123 083</b>	<b>420</b>	<b>474</b>	<b>100 811</b>	<b>529 318</b>	51 427	<b>580 745</b>
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	-11 692	<b>-11 692</b>	-200	<b>-11 892</b>
Eraldised reservkapitali	0	0	5 062	0	-5 062	<b>0</b>		<b>0</b>
Reservkapitali muutus tütarettevõttega ühinemisest	0	0	4	0	0	<b>4</b>	0	<b>4</b>
Vähemusaluse muutus kontserni osaluse muutusest tütarettevõtetes	0	0	0	0	0	<b>0</b>	-43 676	<b>-43 676</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	39 657	<b>39 657</b>	121	<b>39 778</b>
<b>Saldo 30.06.2006</b>	<b>304 530</b>	<b>123 083</b>	<b>5 486</b>	<b>474</b>	<b>123 714</b>	<b>557 287</b>	7 672	<b>564 959</b>

**RAHAVOOGUDE ARUANNE**auditeerimata  
tuhandetes kroonides, I poolaasta kohta

	2006	2005
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
Ärikasum	51 370	51 868
Ärikasumi korrigeerimised	-42 469	-10 478
Äritegevusega seotud varade muutus	-117 445	-5 687
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	45 245	219 189
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>-63 299</b>	<b>254 892</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-226 410	-7 559
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	303	25
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogiliste varade soetus	-31 204	-168 076
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogiliste varade müük	13 380	4 354
Tütar- ja ühissettevõtete soetus	-3 846	-12 759
Tütar- ja ühissettevõtete müük	279	-3 366
Muude investeeringute soetus	-22	-516
Muude investeeringute müük	0	4 662
Antud laenud	-10 722	-10 801
Antud laenude ja kapitalirendi nõuete tagasimaksed	3 251	7 244
Saadud intressid	1 122	762
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-253 869</b>	<b>-186 030</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenud	403 116	323 942
Laenude ja kapitalirendi kohustuste tagasimaksed	-130 492	-157 903
Arvelduskrediidi muutus	-2 035	-7 221
Kontsernikonto kohustuse muutus	0	-319
Makstud intressid	-21 992	-10 756
Aktsiate emiteerimine	-1 408	610
Makstud dividendid	-7 417	-4 320
Makstud dividendide tulumaks	-3 733	-1 364
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>236 039</b>	<b>142 669</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-81 129</b>	<b>211 531</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	143 985	23 344
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-81 129	211 531
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele	-86	-1 067
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>62 770</b>	<b>233 808</b>

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

tuhandetes kroonides

**PÕHIFORMAAT – ÄRI SEGMENT**

30.06.06 seisuga või 2006 I pa kohta	Teenindus	Arendus	Ehitus	Elimineerimised	Kokku
Kontserniväline müügitulu	49 908	65 162	85 357	0	200 427
Kontserniväline muu äritulu	30	30 345	363	1 375	32 113
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	4 514	2 683	53 710	-60 908	0
<b>Tulu kokku</b>	<b>54 452</b>	<b>98 190</b>	<b>139 430</b>	<b>-59 533</b>	<b>232 539</b>
<b>Segmendi ärikasum</b>	<b>5 740</b>	<b>70 779</b>	<b>-15 000</b>	<b>-302</b>	<b>61 218</b>
<b>Jagamatud ärikulud</b>					<b>-9 849</b>
<b>Ärikasum kokku</b>					<b>51 370</b>
Finantstulud ja -kulud					-8 180
Tulumaksukulu					-3 412
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>					<b>39 778</b>
Segmendi ärikasumis sisalduv amortisatsioonikulu	-393	-244	-517	0	-1 154
Segmendi ärikasumis sisalduv negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine ja firmaväärtuse allahindluskulu		13 399	90	0	13 489
Kontserni jagamatu amortisatsioonikulu					-246
<b>Amortisatsioonikulu kokku</b>					<b>12 089</b>
Segmendi investeeringud põhivarasse	22 213	240 557	4 217	0	266 987
Kontserni jagamatud soetused					3 004
<b>Investeeringud põhivarasse kokku</b>					<b>269 991</b>
Segmendi varad	46 143	1 610 143	101 058	-76 751	1 680 593
Kontserni jagamatud varad					132 166
<b>Varad kokku</b>					<b>1 812 759</b>
Segmendi kohustused	26 673	490 131	90 488	-417 866	189 426
Kontserni jagamatud kohustused					1 058 373
<b>Kohustused kokku</b>					<b>1 247 799</b>
<b>Mitterahalised tulud ja kulud (v.a amortisatsioonikulud)</b>					
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	22 375	0	0	22 375



**LISAFORMAAT - GEOGRAAFILINE SEGMENT**

<b>Müügitulu vastavalt kliendi asukohamaale</b>	<b>I poolaasta 2006</b>
Eesti	182 879
Läti	15 591
Leedu	2 518
Ukraina	1 700
Segmentidevahelised elimineerimised	-2 262
<b>Kokku</b>	<b>200 426</b>

<b>Varad vastavalt geograafilisele paiknemisele</b>	<b>30.06.06</b>
Eesti	1 571 998
Läti	173 530
Leedu	471
Ukraina	7 880
Bulgaaria	318
Segmentidevahelised elimineerimised	-55 352
Kontserni jagamatud varad	113 914
<b>Varad vastavalt geograafilisele paiknemisele kokku</b>	<b>1 812 759</b>

**Lisa 2 Varud**

tuhandetes kroonides, 30. juuni seisuga

	<b>2006</b>	2005
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	264 141	144 974
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	5 864	4 137
Materjalid ja valmistoodang	0	524
Ettemaksed tarnijatele	14 287	4 239
<b>Varud kokku</b>	<b>284 292</b>	153 874

**Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud**

tuhandetes kroonides

Saldo 31.12.2005	851 104
Soetused	19 009
Kapitaliseeritud laenukulutused	600
Ümberhindlused õiglasele väärtusele	21 000
Ümberklassifitseerimised varudest	3 973
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast	23 377
Müügid	-4 251
<b>Saldo 30.06.2006</b>	<b>914 812</b>

**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	2 986	784	1 414	173 368	<b>178 552</b>
Väljaminekud ühisettevõtte müügist	0	0	-6	0	<b>-6</b>
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	7 781	<b>7 781</b>
Müügid ja likvideerimine	-29	-9	0	0	<b>-38</b>
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuks	0	0	0	-23 377	<b>-23 377</b>
Aruandeperioodi amortisatsioon	-372	-270	-602	0	<b>-1 244</b>
<b>Jääkväärtus 30.06.2006</b>	<b>19 541</b>	<b>1 969</b>	<b>3 744</b>	<b>310 815</b>	<b>336 069</b>

**Lisa 5 Immateriaalne põhivara**


tuhandetes kroonides

	Firmaväärtus	Negatiivne firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	Immateriaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2005	13 071	0	513	0	13 584
Ostud	0	0	51	54 763	54 814
Lisandumised äriühenduste kaudu	4 010	13 606	0	0	17 616
Negatiivse firmaväärtuse tuluks kandmine	0	-13 606	0	0	-13 606
Amortisatsioonikulu	0	0	-154	0	-154
<b>Jääkväärtus 30.06.06</b>	<b>17 081</b>	<b>0</b>	<b>410</b>	<b>54 763</b>	<b>72 254</b>

**JUHTKONNA DEKLARATSIOON**


Arco Vara AS juhatus on koostanud 2006. aasta I poolaasta 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 ettevõte.



---

Viirjar Arakas  
juhatuse esimees



---

Sulev Luiga  
juhatuse liige



---

Ivar Siimar  
juhatuse liige