

Arco Vara AS

2008. a. I poolaasta vahearuanne



ARCO VARA

KINNISVARAFIRMA • REAL ESTATE COMPANY

EESTI • LÄTI • LEEDU • UKRAINA • BULGAARIA • RUMEENIA

2008. AASTA II KVARTALI JA 6 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
Põhitegevusalad: Kinnisvaraarendus ja –investeeringud (EMTAK 701)
Kinnisvaraga seotud teenused (EMTAK 702, 703)
Ehitus (EMTAK 45)
Majandusaasta: 1. jaanuar 2008 – 31. detsember 2008
Aruandeperiood: 1. jaanuar 2008 – 30. juuni 2008
Nõukogu: Hillar-Peeter Luitsalu, Richard Tomingas,
Kalev Tanner, Aare Tark, Ragnar Meitern
Juhatus: Lembit Tampere, Avo Rõõmussaar,
Veiko Taevere, Heigo Metsoja
Audiitor: Ernst & Young Baltic AS

SISUKORD

2008. AASTA II KVARTALI JA I POOLAASTA TEGEVUSARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD BILANSS	15
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	16
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI LIIKUMISE ARUANNE	17
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	19
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED	19
2. KONSOLIDEERIMISE ULATUS.....	19
3. ÄRIÜHENDUSED.....	20
4. TÛTAR- JA ÜHISETTEVÕTETE MÛÜGID, SOETUSED VÄHEMUSOSANIKELT	21
5. SEGMENTIARUANDLUS ÄRISEGMENTIDE LÕIKES	22
6. MUUD ÄRITULUD.....	23
7. ÜLDHALDUSKULUD	23
8. MUUD ÄRIKULUD	23
9. FINANTSTULUD.....	24
10. FINANTSKULUD.....	24
11. PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	24
12. NÕUDED	25
13. VARUD.....	26
14. KINNISVARAINVESTEERINGUD	26
15. MATERIAALNE PÕHIVARA	27
16. IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	29
17. LAENUKOHUSTUSED	30
18.VÕLAD.....	30
19.ETTEMAKSED	31
20.TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	31
22. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	32
23. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÛNDMUSED.....	35
24. KONTSERNI STRUKTUUR	36
JUHTKONNA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE	38

2008. aasta II kvartali ja I poolaasta tegevusaruanne

PÕHILISED NÄITAJAD

- I poolaasta äritulud kokku moodustasid 344.8 mln krooni (22.0 mln eurot), mis on 29% vähem kui eelmisel aastal
- Ärikasum oli -49.2 mln krooni (-3.1 mln eurot), 137.3 mln krooni (8.8 mln eurot) vähem kui eelmisel aastal
- Puhaskasum oli -44.7 mln krooni (-2.9 mln eurot), 271.9 mln krooni (17.4 mln eurot) vähem kui eelmisel aastal. Omakapital moodustab 56.1% (2007 I pa: 57.6%) bilansimahust. Omakapitali tootlikkus oli -2.2% (2007 I pa: 40.0%). Investeeritud kapitali tootlikkus oli 0.3% (2007 I pa: 21.9%)
- Ehituslepingute järelejäänud maht oli 338 mln krooni (21.6 mln eurot) võrrelduna 358 mln krooniga (23.0 mln eurot) I. kvartalis
- I pa jooksul müüdi või broneeriti kortereid ja krunte kokku 78 tükki (2007 I pa: 67 tükki).

	EEK				EUR			
	6 kuud 2008	6 kuud 2007	Q2 2008	Q2 2007	6 kuud 2008	6 kuud 2007	Q2 2008	Q2 2007
Miljonites								
Müügitulu ja muu äritulu	344.8	487.6	232.9	147.1	22.0	31.2	14.9	9.4
Ärikasum	-49.2	88.1	-19.5	15.8	-3.1	5.6	-1.2	1.0
<i>s.h kinnisvarainvesteeringute ümberhindlused</i>								
	-16.9	55.4	-4.4	6.7	-1.1	3.5	-0.3	0.4
Kasum enne tulumaksu	-33.5	237.1	-17.2	167.7	-2.1	15.2	-1.1	10.7
<i>s.h kasum või kahjum finantsvarade võõrandamisest</i>								
	-19.5	123.0	-19.5	7.7	-1.2	7.9	-1.2	0.5
Puhaskasum	-44.7	227.2	-28.0	158.1	-2.9	14.5	-1.8	10.1
EPS 1 (kroonides ja eurodes)	-0.54	3.27	-0.38	2.34	-0.03	0.21	-0.02	0.15
EPS 2 (kroonides ja eurodes)	-0.54	3.27	-0.38	2.34	-0.03	0.21	-0.02	0.15
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	3,267.0	3,334.0			208.8	213.1		
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	3,019.0	2,986.2			192.9	190.9		
Neto laenud, perioodi lõpu seisuga	815.4	-78.2			52.1	-5.0		
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	1,832.7	1,921.3			117.1	122.8		
Laenude keskmine pikkus, aastad	1.9	n/a			1.9	n/a		
Laenude keskmine intress, aastast	7.2%	n/a			7.2%	n/a		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	0.3%	21.9%			0.3%	21.9%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	-2.2%	40.0%			-2.2%	40.0%		
Töötajate arv perioodi lõpul	569	574			569	574		

Juhatusesimehe kommentaarid

- Makromajanduse ja sektori refinantseerimisrisk iseloomustab järjest rohkem ka Arco Vara teisi koduturge: Ukrainat, Bulgaariat ja Rumeeniat. Võitjaks antud olukorras jäävad head likviidsuspositsiooni omavad ettevõtted. Baltikumi kinnisvarahindades võib toimuda veel korrektsioone, eeskätt puudutab see vähematraktiivsetes piirkondades asuvat või kehvast seisukorras olevat kinnisvara. Arco Vara pikaajaline eesmärk on suurendada kinnisvaraportfelli Ukrainas ning Balkani maades, täna on prioriteediks pigem likviidsuse suurendamine läbi projektide müügi ning kulude kokkuhoiu. Arco Vara kinnisvaraportfelist ligi 75% asub Eestis.
- Arendusdivisjoni tegevusmõdikud (planeeringute, ehituste, vakantsuste ja korterimüükide seis) olid I poolaastal positiivsed. Samas võimaldavad töösolevate projektide ehitusetapid müügitulu kajastamise asemel näidata vaid broneerimistasude laekumisi Kontserni bilansis. Arendusdivisjoni tulemuste suur kõikumine kvartalite lõikes on seega oodatav ning oluliste projektide edenemisega võivad järgnevate kvartalite tulemused oluliselt muutuda. Arvestades mitmete oluliste projektide (Tivoli, Ahtri3, Laeva, Bišumuiža 2) arengufaasi ning varade väärtuse kasvu pidurdumist, oli arendusdivisjoni kasumi langus oodatav. I poolaasta tähtsamateks sündmusteks olid: Tivoli, Laeva 2 ja MB-3 planeeringute kehtestamine, Simferopoli projekti investeerimine ja korterimüügi blokktehing Sofias.
- Teenindusdivisjonile on käesolev aasta keeruline ja vaatamata jätkuval kulude kokkuhoiule, lõpetab divisjon ärikahjumiga, mis võib ületada isegi 30.0 mln krooni (1.6 mln eurot). Positiivne on Kontserni tugev turupositsioon ning divisjoni tegevusmõdikud (tehingute ja hindamisaktide arvud), mis on langenud turukeskmisest vähem.
- Ehitusdivisjoni kasum ning võime võita ehitushankeid keskkonnaehituses nii Eestis kui ka Lätis, kinnitab valitud tegevussuuna õigsust. I poolaastal Eestis ja Lätis võidetud uued hanked on ehitusdivisjoni tulemuste osakaalu grupi tulemustes kasvatanud. Tsiiviehituse ja sisekäibe osakaal ehitusdivisjoni tulemustes on vähenenud.

TULUD JA KASUM

	EEK				EUR			
	6 kuud 2008	6 kuud 2007	Q2 2008	Q2 2007	6 kuud 2008	6 kuud 2007	Q2 2008	Q2 2007
miljonites								
Müügitulu ja muu äritulu								
Teenindus	58.6	64.8	29.4	34.6	3.7	4.1	1.9	2.2
Arendus	139.9	382.5	110.2	87.7	8.9	24.4	7.0	5.6
Ehitus	206.1	157.4	116.6	100.2	13.2	10.1	7.5	6.4
Varahaldus	6.8	6.2	3.4	3.1	0.4	0.4	0.2	0.2
Elimineerimised	-66.7	-123.3	-26.8	-78.5	-4.3	-7.9	-1.7	-5.0
Müügitulu ja muu äritulu kokku	344.8	487.6	232.8	147.1	22.0	31.2	14.9	9.4

EBIT								
Teenindus	-20.4	-9.0	-10.9	-5.7	-1.3	-0.6	-0.7	-0.4
Arendus	-22.2	114.3	-6.1	28.2	-1.4	7.3	-0.4	1.8
Ehitus	4.0	-3.3	-0.2	3.0	0.3	-0.2	0.0	0.2
Varahaldus	2.4	2.4	1.1	0.7	0.2	0.2	0.1	0.0
Elimineerimised	-1.9	1.0	2.7	-4.6	-0.1	0.1	0.2	-0.3
Jagamatud ärikulud	-11.0	-17.2	-5.9	-5.8	-0.7	-1.1	-0.4	-0.4
EBIT Kokku	-49.2	88.1	-19.5	15.7	-3.1	5.6	-1.2	1.0
Finantstulud	16.0	-15.1	11.0	-7.2	1.0	-1.0	0.7	-0.5
Finantskulud	-0.4	164.0	-8.7	159.1	0.0	10.5	-0.6	10.2
Tulumaksukulu	-11.2	-9.9	-10.8	-9.6	-0.7	-0.6	-0.7	-0.6
Puhaskasum	-44.7	227.2	-27.9	158.1	-2.8	14.5	-1.8	10.1

Kontserni olulisima tulu teenis ehitusdivisjon, kasvatades divisjoni poolaasta käivet 31% - 206.1 mln kroonini (13.2 mln euron). Oluline käibe kukkumine oli tingitud arendusdivisjoni tulemustest. Kuigi kortereid ja krunte müüdi või broneeriti kokku 78 (Kolde 27, Madrid 63, Manastirski 2, BM-1 -12 ja MB-5 -2), realiseerub enamus I poolaasta broneeringutest laekuv käive ja brutokasum alles 2009 aasta lõpus, kui Madridi projekt on valminud.

Kui eelmise aasta sama perioodi ärikasum oli 88.1 mln krooni (5.6 mln eurot), siis selle aasta esimese poolaastaga tuli vastu võtta ärikahjum -49.2 mln krooni (-3.1 mln eurot). Ärikahjum sisaldab 16.9 mln krooni (1.1 mln eurot) kinnisvarainvesteeringute allahindluste netotulemust. Käesoleval aastal on toimunud Tivoli, MB-3 ja Laeva2 planeeringute kehtestamised, mis mõjutavad oluliselt varade väärtusi. Samas ei saa Tivoli ja MB-3 varasid ümber hinnata, kuna nimetatud projekte kajastab Kontsern soetusmaksumuses.

Põhilised finantstulud I poolaastal olid: Intressitulud 23.3 mln krooni (1.5 mln eurot), Kipsala projekti nõude allahindluse tühistamine 25.2 mln krooni (1.6 mln eurot). Põhilised finantskulud I poolaastal olid: AVEC Asset Management AS'i aktsiate võõrandamise kahjum 17.9 mln krooni (1.1 mln eurot), intressikulud 14.5 mln krooni (0.9 mln eurot) ja kahjum valuutakursi muutustest 4.7 mln krooni (0.3 mln eurot).

RAHAVOOD

	EEK				EUR			
	6 kuud 2008	6 kuud 2007	Q2 2008	Q2 2007	6 kuud 2008	6 kuud 2007	Q2 2008	Q2 2007
miljonites								
Rahavoog äritegevusest	-107.0	23.0	-73.7	-8.5	-6.8	1.5	-4.7	-0.5
Rahavoog investeerimistegevusest	-156.6	128.9	24.0	39.8	-10.0	8.2	1.5	2.5
Rahavoog finantseerimistegevusest	-267.9	888.6	-198.5	952.1	-17.1	56.8	-12.7	60.9
Perioodi rahavoog	-531.5	1,040.5	-248.2	983.4	-34.0	66.5	-15.9	62.9
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	765.0	58.3	481.7	115.4	48.9	3.7	30.8	7.4
Valuutakursi mõju	-0.3	-0.1	-0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	233.2	1,098.7	233.2	1,098.8	14.9	70.2	14.9	70.3

Äritegevuse negatiivse rahavoo oluline komponent on varude muutus, kus kajastuvad elupindade projektide investeeringud: Kolde 10.0 mln krooni (0.64 mln eurot), BM-1 13.8 mln krooni (0.9 mln eurot), Madrid ja Manastirski kokku 43.2 mln krooni (2.8 mln eurot).

Investeeringustegevuse rahavoo olulised negatiivsed komponendid olid: järelmaksuga ostetud tütarettevõtete maksetähtaja saabumine summas ca 44.0 mln krooni (2.8 mln eurot), Ukraina investeeringud summas 79.1 mln krooni (5.1 mln eurot) ja likviidsete vahendite paigutamine Kesko võlakirjadesse summas 126.5 mln krooni (8.1 mln eurot). Lisaks andis Kontsern Ukraina äripartnerile laenu summas 26.0 mln krooni (1.7 mln eurot), ühisettevõtetele anti laenu kokku 17.6 mln krooni (1.1 mln eurot).

Kuni Ukraina äripartner pole ühiste kavatsuste protokollist tulenevaid nõudeid täitnud ja Arco Vara pole Simferopoli projekti aktsiate omanikuks saanud, on Kontsernil võimalik 12 kuu jooksul tagasi saada kogu Ukraina investeering (aktsiate ettemaks ja antud laen), ehk 105.1 mln krooni (6.9 mln eurot) koos kokku lepitud intressidega. Kui liita raha kontol, Kesko võlakirjad ja nõue Simferopoli projektis äripartneri vastu, siis raha ja 12 kuu jooksul vabastatavate finantsvarade summa on ca 468.1 mln krooni (29.9 mln eurot). Ukraina investeering on kuni aktsiaomanduse saamiseni tagatud AS Ühendatud Kapital garantiiga, mis asub Eestis.

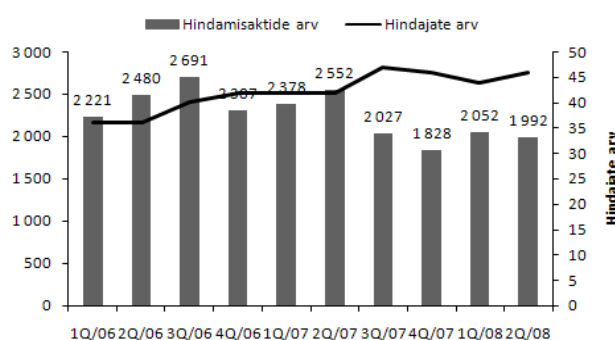
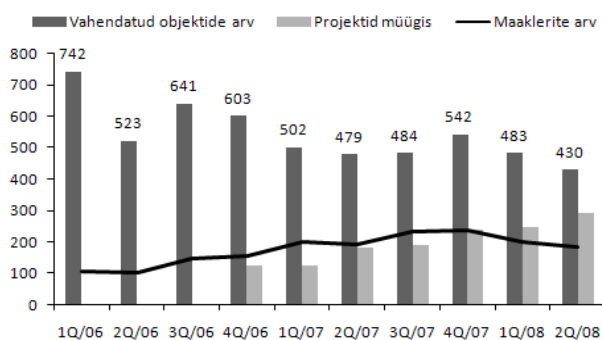
Arco Vara likviidsuspositsioon on endiselt kõrge ning juhtkond peab oluliseks säilitada piisavat likviidsuspuhvrit järgnevatel perioodidel, eriti arvestades jätkuvat ebakindlust kapitaliturgudel ja sellest johtuvat refinantseerimisrisiki.

TEENINDUSDIVISION

Arco vahendustehingute arv on tõusnud Lätis ning Ukrainas, langenud Eestis ja Leedus. Üüritehingute arv tehingute kogumahu näitab kasvamise tendetsi ja seda eriti Eestis ja Lätis. Turuolukorda arvestades oleme sulgenud I pa jooksul 4 kontorit: Vilnius II, Ogre, Teika ja Varna. Poola aasta lõpus opereerib teenindusdivisjon 26-s asukohas. Suveperioodil ning eriti augustis võib oodata tehingute arvu vähenemist kõigil turgudel. On tõenäoline, et II pa jooksul sulgeme veel vähemalt sama palju kontoreid.

Rumeenia ja Bulgaaria turgudel on elukondliku kinnisvara tehingute arv langenud, samas ei ole toimunud olulist hindade korrigeerimist. Sealsete ning Ukraina turgude ostujõuline elanikkond lükkab kallinenud laenuhinna ja likviidsusprobleemide kartuses ostuotsuseid edasi.

	6 kuud 2008	6 kuud 2007	Muutus, %	Q2 2008	Q2 2007	Muutus, %
Vahendatud objektide arv, tk	913	981	-7	430	479	-10
Müügisolevad projektid (perioodi keskmine), tk	270	152	78	293	180	63
Hindamisaktide arv, tk	4,044	4,930	-18	1,992	2,552	-22
Hindajate arv perioodi lõpus, tk	46	42	10			
Maaklerite arv perioodi lõpus	183	193	-5			
Divisiooni töötajate arv perioodi lõpus	315	340	-7			

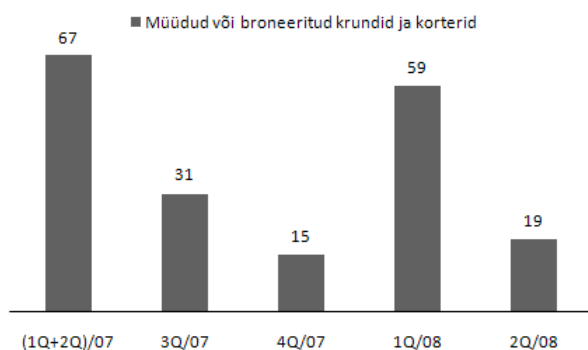


ARENDSUDIVISION

Kinnisvaratehingute arvu langus Baltikumis avaldas enim mõju Läti arendusdivisjoni ettevõttele, kus I poolaastal loobus 14 Kontserni klienti broneeringust Bišumuižas 1 projektis. Teistel turgudel ei ole kliendid broneeringutest Kontserni arendusprojektides loobunud. Langus Lätis kompenseeriti kasvuga Tallinnas ja Sofias. Kolde projektis Tallinnas müüsimise või broneerisime kokku 27 korterit, Sofias 65 korterit, s.h kaks broneeringut projektis „Manastirski“. Madridi projektis Sofias on 61% korteritest broneeritud, kusjuures Kontsern refinantseeris projekti võõrvahendid soodsamatel tingimustel, võimaldades Kontsernil osa projekti investeeritud omakapitali vabastada. Sofias asuvas teises projektis „Manastirski“ lõpetati ümberprojekteerimine, viidi läbi ehituskonkurss ning alustati eelmüügiga. Põhiline mure on endiselt maaportfelli refinantseerimisrisk projektides, kus arendust ei ole veel alustatud. Likviidsusriski maandamiseks kavatakse divisjon agressiivselt tegeleda mõne olulise projekti müügiga ning teha soodsad müügikampaaniad MB-1, Kolde ja Merivälja 2 projektides. I pa müüdi Kuressaare ärimaja, mille müügihind oli 30 mln krooni (1.9 mln eurot). 2007. aasta lõpus loobus Kontsern Kippsala projektist, kuna müüja ei suutnud tagada detailplaneeringu kehtestamist. Vastavalt algsele müügilepingule oli müüjal kohustus ettemaks koos intressidega Kontsernile tagastada. Seisuga 30.06.2008 on algsest ettemaksust (58,9 miljonit krooni (3,8 miljonit eurot)) tagastatud 46,9 miljonit krooni (3 miljonit eurot). Järelejäänud nõude osas on sõlmitud maksegraafik koos intresside maksmisega.

Suurimaks Kontserni uusarenduseks on kaubanduskeskuse arendusprojekt Ukrainas Simferopolis. Projektiga seoses on Kontsern teinud ettemaksu projektettevõttes 50%-lise osaluse omandamiseks. Kontserni likviidsust silmas pidades on oluline mainida, et kuni aktsiate omandi üleminekuni on Kontserni tütarettevõttel Arco Investeeringute AS-i võimalus kogu investeering 12 kuu jooksul koos intressidega tagasi saada. Vastavalt sõlmitud lepingutele on müüjal kohustus tasuda saadud ettemaksult intresse 6% kuni 12% aastas. Tagasimakse on garanteeritud AS Ühendatud Kapitali garantiiga.

Arendusdivisjonis töötab 30.06.2008 seisuga kokku 49 inimest (30.06.2007: 61 inimest). Projektide kohta leiate lisainfot: www.arcorealestate.com/arendus

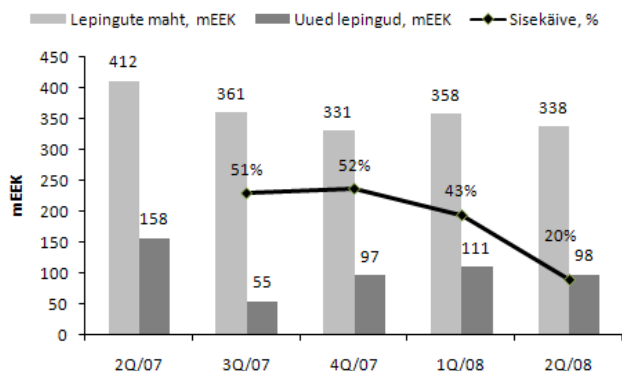


EHITUSDIVISION

Ehitustellimuste vähenemine elukondliku kinnisvara sektoris on Kontserni hinnangul langetanud elukondliku kinnisvara ehitushindu ca 15 - 20%. Seetõttu on ehitusdivisjon võitnud II kvartalis hankeid vaid keskkonnaehituses ning mitte ühtegi tsiviilehituses. Suuremad ettevõtted konkureerivad nüüd ka väiksematel hangetel, kus Arco Ehitus seniajani oma positsiooni kindlalt tundis. Positiivne on meie Läti tütarettevõtte

saavutatud positsioon, et ta võib osaleda riigihangetel. Esimene võidetud konkurss oli I kvartalis veepuhastusjaama rauaeraldusjaama projekteerimiseks ning ehitamiseks Lätis Ogre külas mahus 48.5 mln krooni (3.1 mln eurot).

Teises kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid ainult Eestis ning 98.0 mln krooni (6.3 mln euro) väärtuses. I poolaasta lõpu seisuga on ehituslepingute järelejäänud maht 338 mln krooni (21.6 mln eurot). I poolaasta kontsernisene müügitulu moodustas kogutuludest 20%. Divisjonis töötab kokku 181 inimest (2007 I pa: 150).



PÕHILISTE PROJEKTIDE KOONDTABEL

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Kommerts	Simferopol	Ukraina, Simferopol	n/a	53.134 m2	50% aktsiate eest tehtud ettemaks. Aktsiaomanduse tekkimiseks peab müüja oktoobriks 2008 täitma lepingus toodud tingimused. Kui tingimusi ei täideta, on müüjal kohustus ettemaks tagastada. Hetkel on pooleli O'Key hüpemarketi ehitus, mis planeeritakse avada 2008. aasta lõpus.	Pikaajalised finantsinvesteeringud ja ettemaksed
Kommerts	Ahtri tn 3	Eesti, Tallinn	50%	45.310m2	Kehtib vana planeering ja ehitusluba. Detailplaneering ehitusõiguse suurendamiseks algatatud. Taotletavas planeeringus maapealne ehitusõigus ca 51 100 m2. Käib projekteerimine ja rentnike otsimine.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Ilmarine	Eesti, Tallinn	50%	Ca 80,000 m2	Teemaplaneering "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" on kehtestamisel.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Laeva 2	Eesti, Tallinn	100%	7.776 m2	Detailplaneering kehtestatud. Toimub ehitusloa taotlemine ja rentnike otsimine.	Lõpetamata ehitus
Kommerts	Marsili, Vizni	Läti, Riia	80%	n/a	Ehitusõigust pole, projekt seisab.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Paldiski mnt 80	Eesti, Tallinn	100%	24.000 m2	Ehitusõigust pole. Detailplaneering algatatud.	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Rahavoog	Enerpoint	Eesti, Kuressaare	100%	3,201 m2	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Kerberon	Eesti, Tallinn	83%	6,455 m2	Ehitusõigus olemas, hoonestusõigus, toodab rahavoogu. Valmis juurdeehitus konkreetsele kliendile.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Melon	Eesti, Tallinn	50%	8,691 m2	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu, taotleme hoovi lisaehitusõigust ca 12,000m2.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Pärnu turg	Eesti, Pärnu	100%	9,745 m2	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Rüütli tn. 16 / 18	Eesti, Tallinn	50%	980 m2	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	TOP Äripinnad	Eesti, Tallinn	50%	tegeleme uue planeeringu kehtestamisega kogumahuga vähemalt 74.675 m2-le	Ehitusõigus hetkel olemasoleva hoonestuse järgi, toodab rahavoogu, praegu pinda kokku 17,000 m2, tegeleme uue planeeringuga, mis on algaasis.	Kinnisvara-investeering

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	80%	Müümata ehitusõigus 19.470 m ²	Ehitusõigus kehtestatud, ehitus ja korterite müük käib.	Varud
Korterid	Bišumuiža 2	Läti, Riia	40%	87.770 m ²	Üldplaneeringus sihtosttarve kehtestatud. Projekteerimine.	Varud
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6,500 m ²	Ehitusõigus olemas. Projekt on müügis.	Varud
Korterid	Kolde	Eesti, Tallinn	89%	Müümata ehitusõigus 19.712m ²	Hoonestusõigus, ehitusõigus olemas, korterite müük käib.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata ehitusõigus 13.716 m ²	Ehitusõigus olemas, ehitus ja müük käib.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata ehitusõigus 27.337 m ²	Ehitusõigus olemas, ehituseks valmis, müük käib.	Varud
Korterid	Plavnieku centrs	Läti, Riia	40%	13,243 m ²	Ehitusõigus olemas, linnaga ühise äriplaani koostamine	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	100%	58,470 m ²	Ehitusõigust pole, planeerimine lõppfaasis	Varud
Korterid	TOP Elupinnad	Eesti, Tallinn	50%	33,770 m ²	Ehitusõigust pole, planeerimine algaasis	Kinnisvara-investeering
Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	80%	n/a, maad on kokku 861,900 m ²	Hoonestusõigus. Detailplaneerimine lõppjärgus ca 190 individuaalelamu ehitamiseks.	Varud
Krundid	Baltezers-5	Läti, Riia	80%	Müümata kruntide arv 47	Ehitusõigus olemas. Ehitus on lõppenud ning käib müük.	Varud
Krundid	Merivälja 2	Eesti, Merivälja	100%	ca 69.400 m ² , 57 krunti	Maadevahetuse leping linnaga on sõlmitud. Käib ettevalmistus ehituseks ning kruntide müügiks.	Varud
Krundid	Pärtli	Eesti, Saue	50%	84 krunti, keskmine krunt 1,500 m ²	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Varud
Krundid	Tooma	Eesti, Saue	50%	107 krunti, keskmine krunt 1,802 m ²	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Varud
Krundid	Vahi	Eesti, Vääna	100%	21 krunti, keskmine krunt 3,363 m ²	Ehitusõigus ja ehitusprojekt olemas, sobiva turuseisu ootel.	Varud

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

Põhiliste projektide koondtabelites kajastatud projektide bilansilised maksumused moodustavad Kontserni varadest:

Bilansikirje	EEK		EUR	
	Bilansikirje saldo seisuga 30.06.08	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 30.06.08	Bilansikirje saldo seisuga 30.06.08	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 30.06.08
Tuhandetes				
Varad kokku	3,267,036	2,206,341	208,802	141,011
Pikaajalised nõuded	172,972	82,400	11,055	5,266
Varud	1,237,238	1,127,088	79,074	72,034
Kinnisvarainvesteeringud	975,173	917,957	62,325	58,668
Materiaalne põhivara	149,256	78,895	9,539	5,042

OLULISED MUUTUSED DETAILPLANEERIMISES 2008. AASTA II KVARTALIS

Tivoli: Planeering sai Tallinna Linnavolikogus kehtestatud. Kuni viiekorruseliste korterelamute suletud brutopinna maht on 51 400 m², äripindade maht 7 000 m², lisaks näeb planeering ette kuni 21 150 m² parkimiskohti maa all. Kõrvalasuva elamupiirkonna ühe korteri omanik on detailplaneeringu kohtus vaidlustanud ja kohus on rakendanud tema kasuks esmast kohtukaitset. Vaidlus jätkub.

Ahtri: Krundil kehtib hetkel detailplaneering koos ehitusõigusega, kuid oleme esitanud linnale ka detailplaneeringu eskiisi uue planeeringu saamiseks. Kuni uut detailplaneeringut pole, kehtib eelmise planeeringuga sätestatud ehitusõigus. Uues planeeringus taotletakse maapealset ehitusõigust 51 110m².

Laeva 2: Tallinna Linnavalitsus kehtestas detailplaneeringu. Detailplaneeringu järgselt saab kinnistule rajada kuni 6-korruselise ärihoone suletud brutopinnaga kuni 7 776 m². Maa-alla tuleb 72 parkimiskohta.

PM80: Tallinna Linnavalitsusele esitati detailplaneeringu algatamiseks detailplaneeringu eskiis, mis ka heaks kiideti. Linnaplaneerimisamet valmistab ette detailplaneeringu algatamise eelnõud linnavalitsuse istungiks.

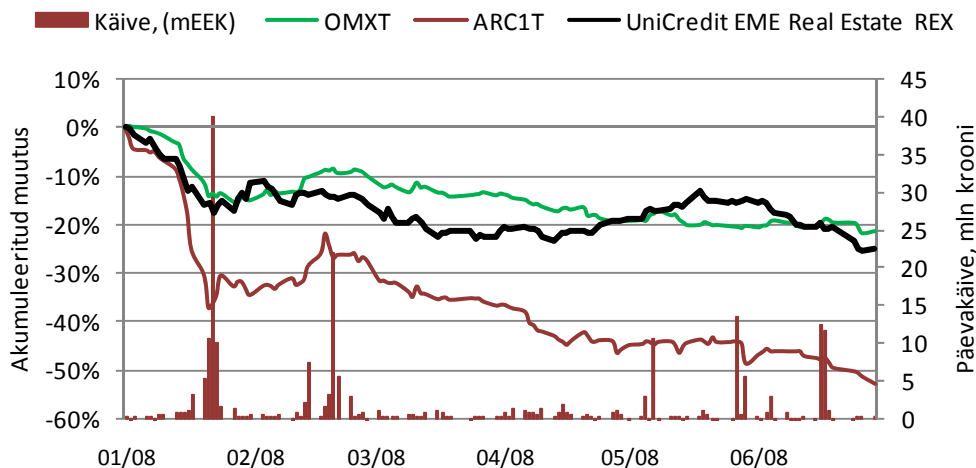
Baltezeres-3: Garkalne vald kehtestas planeeringu. Krundi suurus on 86 ha, millest 60 ha saab hoonestada 30% intensiivsusega, tehes maksimum ehitusõiguseks suletud brutopinna näol 181 392 m².

MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

Olulisemaks muutuseks Kontserni struktuuris on AVEC Asset Management AS aktsiate võõrandamine. Suuremaks tehinguks oli ka tütarettevõtetes osaluste vahetamine, mille käigus Kontsern võõrandas täielikult enda osa Tallinna Linnaehituse AS'is ja vastutasuks sai Kolde AS'i ja Kerberon OÜ täielikuks omanikuks. Lisaks soetas ehitusdivisjon 55%-lise osaluse väikeettevõttes Temprea Ehitus OÜ. Tehingute mõju Kontserni majandustulemusele on kajastatud raamatupidamisaruande lisas nr. 3 ja 4.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

II kvartali lõpu seisuga on ettevõttel kokku 1 518 aktsionäri, kellest 77% omab alla 1 000 aktsia. Ettevõttel on kokku emiteeritud 95 284 150 aktsiat. Poolaasta seisuga aktsia hind sulgus tasemel 10.83 krooni (0.69 eurot). Pärast bilansikuupäeva on Arco Vara AS ostnud enda aktsiad tagasi 450 000 tükki keskmise soetusmaksumusega 8.87 krooni (0.57 eurot).



10 suuremat aktsionärid seisuga 30.06.2008	Aktsiate arv	Osaluse %
TOLETUM OÜ	23 761 773	24,9%
HM INVESTEERINGUD OÜ	20 342 633	21,3%
OÜ GREATWAY	17 368 504	18,2%
JPMORGAN CHASE BANK, UK RESIDENTS	9 249 723	9,7%
Central Securities Depository of Lithuania	3 551 169	3,7%
DEUTSCHE BANK AG, LONDON	3 451 086	3,6%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	3 426 350	3,6%
STATE STREET BANK AND TRUST CO	1 994 329	2,1%
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A.	1 227 500	1,3%
PICTET & CIE CLIENT ACCOUNT	879 465	0,9%

Juhatuse liikmete aktsiapositsioonid seisuga 30.06.2008	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Aare Tammemäe	Juhatuse esimees	77 500	0,08%
Veiko Taevere	Arendusdivisjon juht	31 000	0,03%
Ahto Altjõe	Ehitusdivisjoni juht	77 500	0,08%
Avo Rõõmussaar	Teenindusdivisjoni juht	23 840	0,02%
Kokku		209 840	0,22%

SUHTARVUDE 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 väärtpaperitesse

Omakapitali osakaal = omakapital perioodi lõpus/varad kokku perioodi lõpus

Keskmine omakapital = viimase 4 kvartali lõpu omakapitalide summa/4

ROE = perioodi puhaskasum/perioodi keskmine omakapital

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

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

EPS 1 = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv.

EPS 2 = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / aktsiate arv perioodi lõpul

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

	Lisa	I poolaasta 2008	I poolaasta 2007	II kvartal 2008	II kvartal 2007
EEK tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		222,890	135,621	134,199	81,783
Müügitulu kaupade müügist		90,589	277,137	71,759	39,794
Müügitulu kokku	5	313,479	412,758	205,958	121,577
Müüdnud toodangu kulu		-262,733	-301,237	-176,406	-74,840
Brutokasum		50,746	111,521	29,552	46,737
Muud äritulud	6	31,342	74,819	26,948	25,563
Turustuskulud		-9,238	-12,875	-4,566	-5,310
Üldhalduskulud	7	-72,913	-64,132	-38,840	-32,742
Muud ärikulud	8	-49,105	-21,195	-32,592	-18,496
Äri kasum		-49,168	88,138	-19,498	15,752
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	9	31,569	173,044	17,558	162,874
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	10	-15,929	-24,115	-15,228	-10,947
Kasum enne tulumaksu		-33,528	237,067	-17,168	167,679
Tulumaksukulu		-11,155	-9,904	-10,788	-9,616
Puhaskasum		-44,683	227,163	-27,956	158,063
<i>s.h vähemusesanikele kuuluv puhaskasum</i>		7,246	5,182	8,688	-419
<i>s.h Arco Vara AS aktsionäridele kuuluv puhaskasum</i>		-51,929	221,981	-36,644	158,482
Puhaskasum aktsia kohta (kroonides)	11				
- tava		-0.54	3.27	-0.38	2.34
- lahustatud		-0.54	3.27	-0.38	2.34

	Lisa	I poolaasta 2008	I poolaasta 2007	II kvartal 2008	II kvartal 2007
EUR tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		14,245	8,668	8,577	5,227
Müügitulu kaupade müügist		5,790	17,712	4,586	2,543
Müügitulu kokku	5	20,035	26,381	13,163	7,770
Müüdnud toodangu kulu		-16,792	-19,253	-11,274	-4,783
Brutokasum		3,243	7,127	1,890	2,987
Muud äritulud	6	2,003	4,782	1,722	1,634
Turustuskulud		-590	-823	-292	-339
Üldhalduskulud	7	-4,660	-4,099	-2,482	-2,093
Muud ärikulud	8	-3,138	-1,355	-2,083	-1,182
Äri kasum		-3,141	5,633	-1,245	1,007
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	9	2,018	11,060	1,122	10,410
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	10	-1,018	-1,541	-973	-700
Kasum enne tulumaksu		-2,142	15,152	-1,096	10,717
Tulumaksukulu		-713	-633	-689	-615
Puhaskasum		-2,854	14,519	-1,785	10,102
<i>s.h vähemusosanikele kuuluv puhaskasum</i>		463	331	555	-27
<i>s.h Arco Vara AS aktsionäridele kuuluv puhaskasum</i>		-3,319	14,187	-2,342	10,129
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	11				
- tava		-0.03	0.21	-0.02	0.15
- lahustatud		-0.03	0.21	-0.02	0.15

Konsolideeritud bilanss

Lisa	EEK		EUR	
	30.06.2008	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	233,158	765,008	14,902	48,893
Finantsinvesteeringud	136,858	78,595	8,747	5,023
Nõuded	12 315,169	297,189	20,143	18,994
Ettemakstud kulud	13,502	10,450	863	668
Varud	13 1,237,238	1,148,433	79,074	73,398
Bioloogilised varad	7,887	8,360	504	534
Käibevara kokku	1,943,812	2,308,035	124,233	147,510
Finantsinvesteeringud	235	48,515	15	3,101
Nõuded	12 172,972	40,124	11,055	2,564
Kinnisvarainvesteeringud	14 975,173	999,999	62,325	63,912
Materiaalne põhivara	15 149,256	141,863	9,539	9,067
Immateriaalne põhivara	16 25,588	25,505	1,635	1,630
Põhivara kokku	1,323,224	1,256,006	84,569	80,274
VARAD KOKKU	3,267,036	3,564,041	208,802	227,784
Laenukohustused	17 609,610	753,077	38,961	48,130
Võlad	18 171,283	223,591	10,947	14,290
Ettemaksed	19 72,576	47,216	4,638	3,018
Eraldised	5,031	3,468	322	222
Lühiajalised kohustused kokku	858,500	1,027,352	54,868	65,660
Laenukohustused	17 566,591	600,938	36,212	38,407
Võlad	18 9,186	4,607	587	294
Edasilükkunud tulumaksukohustus	68	1,321	4	84
Eraldised	0	251	0	16
Pikaajalised kohustused kokku	575,845	607,117	36,803	38,801
KOHUSTUSED KOKKU	1,434,345	1,634,469	91,671	104,461
Aksiakapital	952,842	952,842	60,898	60,898
Ülekurss	712,514	712,514	45,538	45,538
Kohustuslik reservkapital	31,463	20,084	2,011	1,284
Muud reservid	101	37	6	2
Jaotamata kasum	118,362	218,830	7,565	13,986
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	1,815,282	1,904,307	116,018	121,708
Vähemusosalusele kuuluv omakapital	17,409	25,265	1,113	1,615
Omakapital kokku	1,832,691	1,929,572	117,131	123,323
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	3,267,036	3,564,041	208,802	227,784

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	EEK		EUR	
	I poolaasta 2008	I poolaasta 2007	I poolaasta 2008	I poolaasta 2007
tuhandetes				
Puhaskasum	-44,683	227,163	-2,854	14,519
Intressitulud ja intressikulud	-16,004	15,120	-1,023	966
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühissettevõtete müügist	19,476	-123,027	1,245	-7,863
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	1,465	-41,284	94	-2,639
Finantsvarade allahindluskulu	-25,248	0	-1,614	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	3,700	2,319	236	147
Negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine	0	-264	0	-17
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum või kahjum	-38	-31	-3	-1
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum või kahjum	0	1,347	1	86
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus	16,855	-55,355	1,077	-3,538
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	4,671	262	299	17
Ettevõtte tulumaksud	11,731	9,904	750	633
Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid	-28,075	36,154	-1,792	2,310
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-48,687	-20,072	-3,112	-1,282
Varude muutus	-47,214	21,223	-3,018	1,356
Bioloogiliste varade muutus	474	344	30	22
Äritegevusega seotud kohustuste ettemaksude muutus	16,454	-14,691	1,052	-939
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-107,048	22,958	-6,840	1,467
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-12,885	-17,403	-824	-1,112
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	313	8,330	20	532
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-900	-8,796	-58	-562
Kinnisvarainvesteeringute müük	29,000	40,518	1,853	2,590
Tütar- ja ühissettevõtete soetus	-126,299	-8,560	-8,072	-547
Tütar- ja ühissettevõtete müük	1,005	95,388	64	6,096
Muude finantsinvesteeringute soetus	-126,500	0	-8,085	0
Muude finantsinvesteeringute müük	107,502	0	6,871	0
Antud laenud	-49,739	-10,128	-3,179	-647
Antud laenude tagasimaksud	3,426	27,353	219	1,748
Saadud intressid	18,460	2,199	1,180	141
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-156,617	128,901	-10,011	8,239
Saadud laenud	41,754	306,159	2,669	19,567
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksud	-227,687	-369,446	-14,552	-23,612
Arvelduskrediidi muutus	-14	-18,529	-1	-1,184
Kontsernikonto kohustuse muutus	-798	-367	-51	-23
Makstud intressid	-35,917	-21,173	-2,296	-1,353
Aktsiate emiteerimine	0	1,001,791	0	64,026
Makstud dividendid	-42,274	-8,336	-2,702	-533
Makstud dividendide tulumaks	-2,916	-1,451	-186	-93
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	-267,852	888,648	-17,119	56,795
RAHAVOOD KOKKU	-531,517	1,040,507	-33,970	66,501
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	765,008	58,345	48,893	3,729

Raha ja raha ekvivalentide muutus	-531,517	1,040,507	-33,970	66,501
Valuutakursi mõju	-333	-106	-22	-7
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	233,158	1,098,746	14,902	70,222

Konsolideeritud omakapitali liikumise aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital							Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktiivkapital	Registreerimata aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EEK tuhandetes									
Saldo 31.12.2006	304,530	0	123,083	5,486	-184	292,002	724,917	16,964	741,881
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	0	-9	0	-9	0	-9
Vähemusaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	577	577
Fondiemissioon	373,312	0	-123,083	0	0	-250,229	0	0	0
Aktsiate emiteerimine	0	275,000	712,857	0	0	0	987,857	0	987,857
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0	-25,430	-25,430	-200	-25,630
Vähemusaluse optioonide esialgne arvelevõtmine	0	0	0	0	0	-10,502	-10,502	0	-10,502
Eraldised reservkapitali Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	14,598	0	-14,598	0	0	0
	0	0	0	0	0	221,981	221,981	5,182	227,163
Saldo 30.06.2007	677,842	275,000	712,857	20,084	-193	213,224	1,898,814	22,523	1,921,337
Saldo 31.12.2007	952,842	0	712,514	20,084	37	218,830	1,904,307	25,265	1,929,572
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	0	64	0	64	0	64
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0	-37,160	-37,160	-1,252	-38,412
Vähemusaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	-13,850	-13,850
Eraldised reservkapitali Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	11,379	0	-11,379	0	0	0
	0	0	0	0	0	-51,929	-51,929	7,246	-44,683
Saldo 30.06.2008	952,842	0	712,514	31,463	101	118,362	1,815,282	17,409	1,832,691

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Vähemus- osalus	Omakapital kokku
	Aktiivkapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes								
Saldo 31.12.2006	19,463	7,866	351	-12	18,662	46,330	1,084	47,414
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	0	-1	0	-1	-1
Vähemusaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	37	37
Fondiemissioon	23,859	0	-7,866	0	0	-15,993	0	0
Aktsiate emiteerimine	0	17,576	45,560	0	0	0	63,136	63,136
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0	-1,625	-1,625	-1,638
Vähemusaluse optioonide esialgne arvelevõtmine	0	0	0	0	0	-671	-671	-671
Eraldised reservkapitali	0	0	0	933	0	-933	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	14,187	14,187	331
Saldo 30.06.2007	43,322	45,560	1,284	-13	13,627	121,356	1,439	122,795
Saldo 31.12.2007	60,898	45,538	1,284	3	13,986	121,708	1,615	123,323
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	3	0	3	0	3
Dividendide väljakuulutamise Vähemusaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	-2,376	-2,376	-80
Eraldised reservkapitali	0	0	727	0	0	-727	0	-885
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	-3,319	-3,319	-885
Saldo 30.06.2008	60,898	45,538	2,011	6	7,565	116,018	1,113	117,131

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Auditeerimata, konsolideeritud Arco Vara AS 2008. aasta II kvartali ja 6 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 2007. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Käesoleva aruande bilansipäevaks vastu võetud, kuid mitte veel jõustunud uued või muudetud standardid ja tõlgendused ei muuda juhtkonna hinnangul olulisi Kontserni poolt rakendatavaid arvestuspõhimõtteid. Nimetatud standardite ja tõlgenduste nõudeid hakatakse järgima nende jõustumise kuupäevast, milleks on Kontsernile rakenduvate standardite ja tõlgenduste puhul kas 01.07.2008 (IFRIC 13) või 01.01.2009 (IFRS 8, IAS 1, IAS 23):

IAS 1	Finantsaruannete esitamine (muudatused)
IAS 23	Laenukasutuse kulutused (muudatused)
IFRS 8	Äritegevuse segmendid
IFRIC 13	Klientide lojaalsusprogrammid ¹

¹ Uuendustel puudub otsene seos Kontserni tegevusaladega

Muudatused segmendiaruandluse esitusviisis

Kontserni juhatus otsustas alates 1. jaanuarist 2008 moodustada eraldiseisva varahalduse segmendi, kuhu kuulub Kontserni ühissettevõtte AVEC Asset Management AS. Eelmistel perioodidel esitati nimetatud ettevõtte teeninduse segmendi all. Muudatus tulenes AVEC Asset Management AS kasvanud tegevusmahtudest, teeninduse segmendist erinevatest strateegiatest ning riskidest, samuti muutusest segmentide juhtimisstruktuuris.

2. Konsolideerimise ulatus

	Eesti	Läti	Leedu	Ukraina	Bulgaaria	Rumeenia	Kokku
Tütarettevõtted							
Seisuga 31.12.2007	16	8	3	2	3	2	34
Lisandumised	1	-	-	-	-	-	1
Väljaminekud	-2	-	-	-	-	-	-2
Seisuga 30.06.2008	15	8	3	2	3	2	33
Ühissettevõtted							
Seisuga 31.12.2007	17	3	0	0	0	0	20
Lisandumised	-	-	-	-	-	-	-
Väljaminekud	-2	-	-	-	-	-	-2
Seisuga 30.06.2008	15	3	0	0	0	0	18
Sidusettevõtted (ei konsolideerita)							
Seisuga 31.12.2007	1	-	-	-	-	-	1

Lisandumised	-	-	-	-	-	-	-
Väljaminekud	-	-	-	-	-	-	-
Seisuga 30.06.2008	1	-	-	-	-	-	1

2008. aasta I poolaastal soetas Kontsern äriühenduse teel ühe ehitusdivisjoni tütarettevõtte (lisa 3). Üks ehitusdivisjoni tütarettevõtte müüdi (lisa 4) ning kaks teenindusdivisjoni tütarettevõtet ühendati üheks ettevõtteks. Müüdi kaks ühissettevõtet (lisa 4).

3. Äriühendused

Osaluse omandamine ehitusettevõttes Tempera Ehitus OÜ

Kontsern omandas 2008. a. 2. aprillil 2008 55%-lise osaluse ehitusettevõttes Tempera Ehitus OÜ. Osaluse soetushind oli 6,300 tuhat krooni (403 tuhat eurot), mis tasutakse osaliste maksetena 2010. aasta lõpuks. Kohustus ei kannu intressi ning seetõttu on seda diskonteeritud, mille lõpptulemusel moodustab soetusmaksumus 5,778 tuhat krooni (369 tuhat eurot). Soetatud netovara ja tekkinud firmaväärtus on toodud allolevas tabelis:

	EEK	EUR
tuhandetes		
Soetusmaksumus	5,778	369
Soetatud netovara õiglane väärtus ¹	1,468	94
Firmaväärtus (lisa 25)	4,310	275

¹ Tempera Ehitus OÜ varade, kohustuste ning netovara õiglane väärtus võrdub soetushetkel nende bilansiliste väärtusega.

Soetusel tekkinud firmaväärtus on peamiselt seotud Tempera Ehitus OÜ kliendibaasiga ning ettevõtte ja potentsiaalsete klientide vaheliste suhetega, mis lubavad järgmistel aastatel sõlmida kasulikke müügilepinguid rohkem kui Kontsern oleks saanud sõlmida ilma Tempera Ehitus OÜ soetamiseta. Nimetatud kliendibaasi ja kliendisuhteid ei ole kajastatud eraldiseisva immateriaalse varana, kuna pikaajalisi müügilepinguid ei oldud veel sõlmitud ning nende õiglast väärtust ei ole seega võimalik usaldusväärselt määrata.

Soetusmaksumus jaguneb Tempera Ehitus OÜ varadele ja kohustustele alljärgnevalt:

	EEK	EUR
tuhandetes		
Raha	326	21
Nõuded ja ettemaksed	5,031	322
Varud	124	8
Materiaalne põhivara (lisa 15)	1,440	92
Firmaväärtus (lisa 16)	4,310	275
Kohustused	-5,453	-349
Soetusmaksumus	5,778	369

Kontserni 2008. aasta I poolaasta aruandesse on konsolideeritud Tempera Ehitus OÜ 3 kuu (märts – juuni) tulud ja kulud ning varad ja kohustused seisuga 30.06.2008. Konsolideerimisperioodil oli Tempera Ehitus OÜ käibe mõju poolaasta tulemustele 8,662 tuhat krooni ning mõju emaettevõtte aktsionäridele kuuluvale puhaskasumile oli -1,832 tuhat krooni (-117 tuhat eurot).

4. Tütar- ja ühissettevõtete müügid, soetused vähemusosanikelt

Tütarettevõtete osaluste vahetus

Kontsern vahetas 2008. aasta aprilli alguses toimunud aktsiate vahetustehingu käigus talle kuuluvate tütar-ettevõtete osalusi nii, et tehingu tulemusel kuulub Kontsernile 100% Kerberon OÜ ja Kolde AS aktsiatest ja osadest. Tehingu käigus võõrandas Kontsern talle kuulunud Tallinna Linnaehitus AS aktsiad.

	Võõrandatud/soetatud osaluse suurus	EEK		EUR	
		Tehingu hind	kasum või kahjum tehingust	Tehingu hind	kasum või kahjum tehingust
Tuhandetes					
Tallinna Linnaehituse AS aktsiate müük	-80%	12,943	-1,094	827	-70
Kerberon OÜ soetus	16.63%	10,199	-657	652	-42
Kolde AS soetus	10.71%	3,101	218	198	14
Kokku			-1,533		-98

Tallinna Linnaehituse AS võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele oli alljärgnev:

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	-8,105	-518
Muu käibevara	-9,402	-601
Materiaalne põhivara (lisa 15)	-65	-4
Firmaväärtus (lisa 16)	-4,014	-257
Lühiajalised võlad	-5,064	-324
Muud lühiajalised võlad	-909	-58

Ühissettevõtete müük

1. aprillil 2008 võõrandas Kontserni ühissettevõtte 100%-lise tütar-ettevõtte Hopson Capital OÜ. Osaluse müügihind oli 700 tuhat krooni (45 tuhat eurot). Nimetatud ettevõtte oli varudena kajastatud kinnistut hoidev projektettevõtte, mistõttu on ühissettevõtte müük kajastatud kasumiaruandes müügituluna ja rahavoogude aruandes äritegevuse rahavoona.

20. juunil 2008 võõrandas Kontsern oma osaluse ühissettevõttes AVEC Asset Management AS. Osaluse müügihind koosnes koheselt makstud tasust 15,647 tuhat krooni (1,000 tuhat eurot) ning edasilükatud tasust, mis on võrdne 25%-ga Explorer Property Fund AB poolt fondi lõpetamisel väljamakstava tasuga. Kontserni juhatus hindab nimetatud nõude väärtuseks seisuga 30.06.08 20,061 tuhat krooni (1,282 tuhat eurot) (lisa 12). Vastavalt AVEC Asset Management AS müügilepingule säilib Kontsernil kontrolli fondi varade, kohustuste ja omakapitali üle kuni fondi väljamakseteni.

AVEC Asset Management AS aktsiate võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele oli alljärgnev:

	EEK	EUR
tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	-6,558	-419
Muu käibevara	-4,353	-278
Pikaajalised finantsinvesteeringud	-25,082	-1,603
Materiaalne põhivara (lisa 15)	-274	-18
Immateriaalne põhivara (lisa 16)	-195	-12

Lühiajalised võlad	-2,981	-191
Lühiajalised eraldised	-518	-33

5. Segmendiaruandlus ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Varahaldus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	I pa 2008	I pa 2007	I pa 2008	I pa 2007	I pa 2008	I pa 2007	I pa 2008	I pa 2007	I pa 2008	I pa 2007	I pa 2008	I pa 2007
EEK tuhandetes												
Kontserväline müügitulu	107,862	294,775	53,986	57,593	144,848	54,205	6,783	6,185	0	0	313,479	412,758
<i>Muutus</i>	-63%		-6%		167%		10%				-24%	
Kontserväline muu äritulu	30,516	74,146	521	660	305	13	0	0	0	0	31,342	74,819
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	1,569	13,570	4,116	6,532	60,985	103,200	0	0	-66,670	-123,302	0	0
Müügitulu ja muu äritulu kokku	139,947	382,491	58,623	64,785	206,138	157,418	6,783	6,185	-66,670	-123,302	344,821	487,577
Segmendi tulemus	-22,201	114,330	-20,416	-9,033	3,968	-3,260	2,412	2,360	-1,940	975	-38,177	105,372
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-10,991	-17,234
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-49,168	88,138
Kinnisvara-investeeringute ümberhindlus	-16,855	55,355	0	0	0	0	0	0	0	0	-16,855	55,355
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-668	-137	-961	-670	-1,145	-785	-40	-5	0	0	-3,700	-2,055
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31,569	173,044
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-15,929	-24,115
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-11,155	-9,904
Puhaskasum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-44,683	227,163

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Varahaldus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	I pa 2008	I pa 2007	I pa 2008	I pa 2007	I pa 2008	I pa 2007	I pa 2008	I pa 2007	I pa 2008	I pa 2007	I pa 2008	I pa 2007
EUR tuhandetes												
Kontserväline müügitulu	6,894	18,840	3,450	3,681	9,257	3,464	434	395	0	0	20,035	26,381
<i>Muutus</i>	-63%		-6%		167%		10%				-24%	
Kontserväline muu äritulu	1,950	4,739	33	42	19	1	0	0	0	0	2,003	4,782
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	100	867	263	417	3,898	6,596	0	0	-4,261	-7,880	0	0
Müügitulu ja muu äritulu kokku	8,944	24,446	3,746	4,140	13,174	10,061	434	395	-4,261	-7,880	22,038	31,162
Segmendi tulemus	-1,419	7,307	-1,305	-577	254	-208	154	151	-124	62	-2,440	6,734
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-701	-1,101
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3,141	5,633
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	-1,077	3,538	0	0	0	0	0	0	0	0	-1,077	3,538
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-43	-9	-61	-43	-73	-50	-3	0	0	0	-236	-131
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,018	11,060
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1,018	-1,541
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-713	-633
Puhaskasum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2,856	14,518

6. Muud äritulud

	EEK		EUR	
	I poolaasta 2008	I poolaasta 2007	I poolaasta 2008	I poolaasta 2007
Tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	29,916	72,872	1,912	4,657
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1,060	0	68
Kasum materiaalse põhivara müügist	38	36	2	2
Muud tulud	1,388	851	89	55
Muud äritulud kokku	31,342	74,819	2,003	4,782

7. Üldhalduskulud

	EEK		EUR	
	I poolaasta 2008	I poolaasta 2007	I poolaasta 2008	I poolaasta 2007
Tuhandetes				
Tööjõukulud	-34,833	-35,078	-2,226	-2,242
Büroo tegevuskulud	-15,802	-13,688	-1,010	-876
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-12,336	-6,474	-788	-414
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 15, 16)	-2,140	-1,091	-137	-70
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-1,710	30	-109	2
Sõidukite kulud	-4,634	-4,514	-296	-288
Muud kulud	-1,458	-3,317	-94	-211
Üldhalduskulud kokku	-72,913	-64,132	-4,660	-4,099

8. Muud ärikuulud

	EEK		EUR	
	I poolaasta 2008	I poolaasta 2007	I poolaasta 2008	I poolaasta 2007
Tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	-46,775	-17,517	-2,989	-1,120
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-2,407	0	-153
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest, likvideerimisest ja müügist	-17	-25	-1	-2
Viivised ja trahvid ¹	-1,851	-261	-118	-17
Muud kulud	-462	-985	-30	-63
Muud ärikuulud kokku	-49,105	-21,195	-3,138	-1,355

9. Finantstulud

	EEK		EUR	
	I poolaasta 2008	I poolaasta 2007	I poolaasta 2008	I poolaasta 2007
Tuhandetes				
Kasum tütarettevõtte osade ja aktsiate müügist	0	123,394	0	7,886
Kasum ühissettevõtte osade müügist	0	2,271	0	145
Intressitulud	30,503	5,160	1,950	330
Kasum valuutakursi muutusest	17	3	1	0
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	1,049	42,216	67	2,699
Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku	31,569	173,044	2,018	11,060

10. Finantskulud

	EEK		EUR	
	I poolaasta 2008	I poolaasta 2007	I poolaasta 2008	I poolaasta 2007
Tuhandetes				
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist (lisa 4)	-1,534	-2,638	-98	-169
Kahjum ühissettevõtete osade ja aktsiate müügist (lisa 4)	-17,942	0	-1,146	0
Intressikulud	-14,499	-20,280	-927	-1,295
Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt ¹	-2,514	-932	-161	-60
Kahjum valuutakursi muutustest	-4,688	-265	-300	-17
Finantsvarade allahindluskulu ²	25,248	0	1,614	0
Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku	-15,929	-24,115	-1,018	-1,541

¹ Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt sisaldavad Explorer Property Fund – Baltic States AB õiglasele väärtusele hindamise kahjumit.

² Finantsvarade allahindluskulu 2008. aasta I poolaastal sisaldab Kippsala projektiga seotud nõude allahindluse tühistamist summas 25,248 tuhat krooni (1,614 tuhat eurot).

11. Puhaskasum aktsia kohta

	EEK		EUR	
	I poolaasta 2008	I poolaasta 2007	I poolaasta 2008	I poolaasta 2007
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	95,284,150	67,784,150	95,284,150	67,784,150
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes)	-51,077	221,981	-3,264	14,187
Puhaskasum aktsia kohta (kroonides ja eurodes aktsia kohta)	-0.54	3.27	-0.03	0.21

12. Nõuded

Lühiajalised nõuded

	EEK		EUR	
	30.06.2008	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Nõuded ostjate vastu				
Ostjate tasumata summad	85,551	48,236	5,467	3,083
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-2,567	-70	-164	-4
Nõuded ostjate vastu kokku	82,984	48,166	5,303	3,079
Muud lühiajalised nõuded				
Nõuded ühissettevõtete vastu (lisa 20)	64,573	53,719	4,127	3,433
Antud laenud ¹	18,886	12,391	1,207	792
Muud lühiajalised nõuded ²	35,583	47,449	2,274	3,033
Muud lühiajalised nõuded kokku	119,042	113,559	7,608	7,258
Viitlaekumised				
Intressid	5,269	5,807	337	371
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	17,943	21,635	1,147	1,383
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	83,349	107,406	5,327	6,864
Muud viitlaekumised	6,582	616	421	39
Viitlaekumised kokku	113,143	135,464	7,232	8,657
Lühiajalised nõuded kokku	315,169	297,189	20,143	18,994

¹ Antud laenud seisuga 30.06.08 sisaldavad antud laene seotud osapooltele summas 17,686 tuhat krooni (1,130 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2007 sisaldasid antud laenud nõudeid seotud osapooltele summas 12,391 tuhat krooni (792 tuhat eurot).

² Muud lühiajalised nõuded seisuga 30.06.08 sisaldavad:

- Kippsala projektiga seotud nõuet summas 27,929 tuhat krooni (1,785 tuhat eurot), 31.12.07 seisuga vastavalt 33,675 tuhat krooni (2,152 tuhat eurot).
- Nõuet kinnistule kasutusõiguse seadmise eest summas 2,321 tuhat krooni (148 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2007 kajastas Kontsern nõuet samas summas.
- Õiglasest väärtuses kajastatud intressivahetuslepingust tulenevat nõuet summas 681 tuhat krooni (44 tuhat eurot).
- nõudeid seotud osapoolte vastu summas 1,948 tuhat krooni (124 tuhat eurot).
- Muid väiksemaid nõudeid kogusummas 2,704 tuhat krooni (173 tuhat eurot), 31.12.2007 vastavalt 2,907 tuhat krooni (185 tuhat eurot).

Pikaajalised nõuded	EEK		EUR	
	30.06.08	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Nõuded ühissetevõtete vastu (lisa 20)	51,553	38,538	3,295	2,463
Pikaajalised laenuõuded	19,984	907	1,277	58
Ettemaksed pikaajaliste finantsinvesteeringute eest ¹	79,341	0	5,071	0
Muud pikaajalised nõuded ²	22,094	679	1,412	43
Pikaajalised nõuded kokku	172,972	40,124	11,055	2,564

¹ Ettemaksed pikaajaliste finantsinvesteeringute eest sisaldavad muuhulgas ettemaksu Ukrainas Simferopolis asuva kaubanduskeskuse projektis osaleva ettevõtte aktsiate eest summas 79,096 tuhat krooni (5,055 tuhat eurot).

² Muud pikaajalised nõuded sisaldavad muuhulgas AVEC Asset Management AS müügist tekkinud nõuet Explorer Property Fund AB väljamaksetele summas 20,061 tuhat krooni (1,282 tuhat eurot).

13. Varud

	EEK		EUR	
	30.06.08	31.12.2007	30.06.08	31.12.2007
tuhandetes				
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud ¹	1,192,408	1,111,527	76,209	71,040
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	4,580	4,498	293	287
Materjalid ja valmistoodang	4,026	529	257	34
Ettemaksed tarnijatele	36,224	31,879	2,315	2,037
Varud kokku	1,237,238	1,148,433	79,074	73,398

¹ Suurenemine real „Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud“ on seotud eelkõige investeeringutega Bulgaaria elamuarendusprojektidesse summas 47,332 tuhat krooni (3,025 tuhat eurot) ning Tivoli projekti summas 12,060 tuhat krooni (771 tuhat eurot). Kolde projekti investeeringud ja müügid andsid netomuutusena kokku 22,499 tuhat krooni (1,438 tuhat eurot) ning Bišumuiža1 projekt Lätis andis varude netomuutust summas 4,700 tuhat krooni (300 tuhat eurot).

14. Kinnisvarainvesteeringud

	EEK		EUR	
	30.06.08	31.12.2007	30.06.08	31.12.2007
tuhandetes				
Saldo seisuga 31.12.2006	1,479,281		94,543	
Soetused		997		64
Müügid		-48,919		-3,126
Väljaminekud tütarettevõttes osaluse müügil ja ühissetevõtteks ümberkujundamisel		-192,500		-12,303
Ümberklassifitseerimised varudesse		-300,000		-19,173
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast (lisa 15)		1,982		127
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 6, 8)		55,355		3,538
Saldo seisuga 30.06.2007	996,196		63,670	
Saldo seisuga 31.12.2007	999,999		63,912	
Soetused		1,004		64
Müügid		-29,004		-1,854
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast (lisa 15)		20,029		1,280

Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisad 6,8)	-16,855	-1,077
Saldo seisuga 30.06.2008	975,173	62,325

15. Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2006	21,329	2,261	4,324	53,799	81,713
Ostud ja parandused	4,373	1,573	2,107	12,248	20,301
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	3,216	3,216
Lisandumised äriühendustest	0	0	695	0	695
Müügid	0	-436	-48	-7,839	-8,323
Väljaminekud tütarettevõtte müügist	-96	0	0	-6,802	-6,898
Ümberklassifitseerimised	0	300	-300	0	0
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks	0	0	0	-1,982	-1,982
Amortisatsioonikulu	-706	-502	-910	0	-2,118
Jääkväärtus 30.06.2007	24,900	3,196	5,868	52,640	86,604
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>34,317</i>	<i>6,380</i>	<i>10,073</i>	<i>52,640</i>	<i>103,410</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-9,417</i>	<i>-3,184</i>	<i>-4,205</i>	<i>0</i>	<i>-16,806</i>
Jääkväärtus 31.12.2007	26,940	5,134	7,983	101,806	141,863
Ostud ja parandused	306	556	948	19,808	21,618
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	9,006	9,006
Müügid	0	-68	-295	0	-363
Lisandumised äriühendustest (lisa 3)	0	2,559	59	0	2,618
Väljaminekud tütarettevõtte müügist (lisa 4)	0	-58	-281	0	-339
Ümberklassifitseerimised müügioteel põhivaraks	-1,701	0	0	0	-1,701
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 14)	0	0	0	-20,029	-20,029
Amortisatsioonikulu	-1,080	-905	-1,432	0	-3,417
Jääkväärtus 30.06.2008	24,465	7,218	6,982	110,591	149,256
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>35,629</i>	<i>12,765</i>	<i>13,854</i>	<i>110,591</i>	<i>172,839</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-11,164</i>	<i>-5,547</i>	<i>-6,872</i>	<i>0</i>	<i>-23,583</i>

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitis ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2006	1,363	145	276	3,438	5,222
Ostud ja parendused	279	101	135	783	1,298
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	206	206
Lisandumised äriühendustest	0	0	44	0	44
Müügid	0	-28	-3	-501	-532
Väljaminekud tütarettevõtte müügist	-6	0	0	-435	-441
Ümberklassifitseerimised	0	19	-19	0	0
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks	0	0	0	-127	-127
Amortisatsioonikulu	-45	-32	-58	0	-135
Jääkväärtus 30.06.2007	1,591	204	375	3,364	5,535
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>2,193</i>	<i>408</i>	<i>644</i>	<i>3,364</i>	<i>6,609</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-602</i>	<i>-203</i>	<i>-269</i>	<i>0</i>	<i>-1,074</i>
Jääkväärtus 31.12.2007	1,722	328	510	6,507	9,067
Ostud ja parendused	20	36	61	1,265	1,382
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	575	575
Müügid	0	-4	-19	0	-23
Lisandumised äriühendustest (lisa 3)	0	164	4	0	168
Väljaminekud tütarettevõtte müügist (lisa 4)	0	-4	-18	0	-22
Ümberklassifitseerimised müügioteel põhivaraks	-109	0	0	0	-109
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 14)	0	0	0	-1,280	-1,280
Amortisatsioonikulu	-69	-58	-92	0	-219
Jääkväärtus 30.06.2008	1,564	461	446	7,068	9,539
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>2,277</i>	<i>816</i>	<i>885</i>	<i>7,068</i>	<i>11,047</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-713</i>	<i>-355</i>	<i>-439</i>	<i>0</i>	<i>-1,508</i>

16. Immateriaalne põhivara

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2006	15,558	1,147	16,705
Ostud ja parendused	0	533	533
Lisandumised äriühendustest	5,941	11	5,952
Amortisatsioonikulu	0	-201	-201
Jääkväärtus 30.06.2007	21,499	1,490	22,989
Jääkväärtus 31.12.2007	23,957	1,548	25,505
Ostud ja parendused	0	265	265
Lisandumised äriühenduste kaudu (lisa 3)	4,310	0	4,310
Väljaminekud tütar- ja ühissettevõtete võõrandamisest (lisa 4)	-4,014	-195	-4,209
Amortisatsioonikulu	0	-283	-283
Jääkväärtus 30.06.2008	24,253	1,335	25,588
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>24,253</i>	<i>2,717</i>	<i>26,970</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>-1,382</i>	<i>-1,382</i>

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2006	994	73	1,068
Ostud ja parendused	0	34	34
Lisandumised äriühendustest	380	1	381
Amortisatsioonikulu	0	-13	380
Jääkväärtus 30.06.2007	1,374	95	1,469
Jääkväärtus 31.12.2007	1,531	99	1,630
Ostud ja parendused	0	17	17
Lisandumised äriühenduste kaudu (lisa 13)	275	0	275
Väljaminekud tütar- ja ühissettevõtete võõrandamisest (lisa 4)	-257	-12	-269
Amortisatsioonikulu	0	-18	-18
Jääkväärtus 30.06.2008	1,550	85	1,635
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>1,550</i>	<i>174</i>	<i>1,724</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>-88</i>	<i>-88</i>

17. Laenukohustused

	30.06.2008		31.12.2007	
	Kokku	s.h lühiajaline osa	Kokku	s.h lühiajaline osa
EEK tuhandetes				
Arvelduskrediit	0	0	0	0
Võlakirjad	94,423	94,423	139,284	124,545
Pangalaenu	952,774	436,676	1,094,580	563,689
Kapitalirendikohustused	11,095	2,671	6,712	2,475
Muud laenu ¹	117,909	75,840	113,439	62,368
Kokku	1,176,201	609,610	1,354,015	753,077

	30.06.2008		31.12.2007	
	Kokku	s.h lühiajaline osa	Kokku	s.h lühiajaline osa
EUR tuhandetes				
Arvelduskrediit	0	0	0	0
Võlakirjad	6,035	6,035	8,902	7,960
Pangalaenu	60,893	27,909	69,956	36,026
Kapitalirendikohustused	709	171	429	158
Muud laenu ¹	7,536	4,846	7,250	3,986
Kokku	75,173	38,961	86,537	48,130

¹ Muud laenu sisaldavad laene seotud osapooltelt summas 106,911 tuhat krooni (6,833 tuhat eurot), 31.12.2007 seisuga vastavalt 100,484 tuhat krooni (6,422 tuhat eurot). Vaata seotud osapoolte kohta lisainformatsiooni lisast 20.

18. Võlad

Lühiajalised võlad

	EEK		EUR	
	30.06.08	31.12.2007	30.06.08	31.12.2007
tuhandetes				
Võlad tarnijatele	64,509	60,612	4,124	3,874
Muud võlad				
Võlad ühisettevõtete ees (lisa 20)	5,580	6,386	357	408
Võlad väärtpaberitehingutest	7,187	48,616	459	3,107
Muud võlad	35,241	29,496	2,252	1,885
Muud võlad kokku	48,008	84,498	3,068	5,400
Maksuvõlad				
Käibemaks	4,504	1,761	288	113
Dividendide tulumaks	12,851	3,449	821	220
Üksikisiku tulumaks	2,996	2,535	191	162
Sotsiaalmaks	5,277	4,841	337	309
Muud maksuvõlad	2,827	4,037	181	258
Maksuvõlad kokku	28,455	16,623	1,818	1,062

Viitvõlad				
Intressivõlad	5,247	7,164	335	458
Võlad töövõtjatele	12,264	27,671	784	1,768
Dividendivõlad	1,252	8,743	80	559
Muud viitvõlad	11,548	18,280	738	1,169
Viitvõlad kokku	30,311	61,858	1,937	3,954
Võlad kokku	171,283	223,591	10,947	14,290

Pikaajalised võlad	EEK		EUR	
	30.06.08	31.12.2007	30.06.08	31.12.2007
tuhandetes				
Võlad väärtpaperitehingutest	3,288	1,211	210	77
Tagatisrahad	1,499	1,461	96	93
Muud pikaajalised võlad	4,399	1,935	281	124
Pikaajalised võlad kokku	9,186	4,607	587	294

19. Ettemaksud

	EEK		EUR	
	30.06.08	31.12.2007	30.06.08	31.12.2007
Tuhandetes				
Kinnisvara müügiga seotud ettemaksud	65,119	23,758	4,162	1,518
Ettemakstud tulud pikaajalistest teenuslepingutest	3,037	2,114	194	135
Muud ettemakstud tulud	4,420	21,344	282	1,365
Ettemaksud kokku	72,576	47,216	4,638	3,018

20. Tehingud seotud osapooltega

	EEK		EUR	
	I poolaasta 2008 või 30.06.2008	I poolaasta 2007 või 31.12.2007	I poolaasta 2008 või 30.06.2008	I poolaasta 2007 või 31.12.2007
Tuhandetes				
Tehingud ühissetevõtetega				
Müügitulu	1,962	367	125	23
Ostetud teenused	-19	-23	-1	-1
Lühiajalised laenuõuded	62,655	52,530	4,004	3,357
Pikaajalised laenuõuded	50,213	37,688	3,209	2,409
Nõuded ostjate vastu	458	963	29	62
Lühiajalised intressinõuded	1,460	226	93	14
Pikaajalised intressinõuded	1,340	850	86	54
Lühiajalised võlad	5,566	6,386	356	408
Tehingud Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli omavate ettevõtetega				
Müügitulu	0	135	0	9
Ostetud teenused	-334	-375	-21	-24
Muud lühiajalised nõuded	14,163	3,490	905	223
Lühiajalised laenukohustused	66,301	51,852	4,237	3,314

Dividendivõlad	0	8,743	0	559
Võlad tarnijatele	184	24	12	2
Lühiajalised intressivõlad	2,048	2,101	131	134
Pikaajalised laenukohustused	31,341	38,898	2,003	2,486
Pikaajalised intressikohustused	1,336	815	85	52
Tehingud Kontserni või Kontserni juhtkonna võtmeisikutega				
Müügitulu	9,810	1,457	627	93
Nõuded ostjate vastu	262	1,377	17	88
Lühiajalised laenukohustused	1,699	1,945	109	124
Intressivõlad	459	373	29	24
Tehingud muude seotud osapooltega				
Müügitulu	170	4,689	11	300
Ostetud teenused	-2	-1,836	0	-117
Lühiajalised laenuõuded	3,175	12,391	203	792
Intressinõuded	1,336	1,242	85	79
Muud lühiajalised nõuded	2,296	2,825	147	181
Pikaajalised laenuõuded	0	907	0	58
Lühiajalised laenukohustused	298	298	19	19
Võlad tarnijatele	0	17	0	1
Muud lühiajalised kohustused	34,789	28,406	2,223	1,815
Pikaajalised intressivõlad	1,290	997	82	64
Pikaajalised laenukohustused	7,272	7,491	465	479

Emaettevõtte juhatuse liikmetele ja divisjonide juhtidele arvestati 2008. aasta I poolaastal tasusid koos kaasnevate maksudega kokku 4,298 tuhat krooni (275 tuhat eurot), 2007 I poolaastal vastavalt 5,469 tuhat krooni (350 tuhat eurot).

22. Tingimuslikud kohustused

Ühisettevõtte AS Tallinna Olümpiapurjespordikeskus (edaspidi AS TOP) vastu esitatud hagi

AS TOP esitas 31.03.2008 kassatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtu 29.02.2008. a. otsuse peale, millega tühistati Harju Maakohtu 19.10.06 otsus Regati Valduste OÜ ja Urmas Uustali hagi AS TOP vastu ning tegi tühistatud osas uue otsuse.

21.05.2008 tegi Riigikohtu loakogu otsuse mitte võtta menetlusse AS TOP kassatsioonkaebust. Seega jõustus Tallinna Ringkonnakohtu otsus, millega tuvastati, et AS TOP nõukogu 15.11.2005 tehtud otsused on tühised.

Regati Valduste OÜ (AS-i TOP teine aktsionär) on teatanud 16. juunil 2008.a AS TOP nõukogu koosolekul, et tehingu tühistust ei taotleta ning tänase päeva seisuga oli tegu hea tehinguga.

Kontserni juhtkonnal puudub alus kahelda Regati Valduste OÜ esindajate väidetes.

Aruande koostamise hetkel ei ole Regati Valduste OÜ esitanud ühtegi nõuet või hagi ASi TOP või Kontserni vastu.

Aruande koostamise ajaks on kohtumenetlus lõppenud.

Tütaretevõtte Arco Investeeringute AS vastu esitatud hagid

Profitor Group hagi

09. juunil 2008.a. toimuma pidanud kohtuistung jäi ära Profitor Group OÜ esindaja taotlusel. Hagejat esindanud advokaat teatas kohtusse, et kliendi ja advokaadibüroo vaheline kliendileping on lõppenud, mistõttu ei ole advokaadil võimalik klienti nimetatud kuupäeval kohtus esindada.

Kontserni juhtkond on endiselt seisukohal, et Profitor Group OÜ ei ole osutanud kokkulepitud teenust ning seetõttu on hagiavaldus alusetu.

Aruande koostamise ajal on kohtumenetlus pooleli. Järgmine kohtuistung toimub sügisel.

Narva mnt 67 detailplaneeringu kehtestamine

19.05.2008 esitas Liivaoja elamukvartali elanik kaebuse Tallinna Linnavolikogu 17.04.2008. a otsuse nr 72 „Narva mnt 67 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas“ tühistamiseks ja taotluse esialgse õiguskaitse vahendi kohaldamiseks. Kaebuse esitajate väitel on Linnavolikogu korraldusega nn Tivoli alale kehtestatud detailplaneering õigusvastane ja rikub tema õigusi.

Kuna kinnistu, millele kehtestatud detailplaneering vaidlustati, kuulub Arco Investeeringute ASile, kaasati Kontsern menetlusse kolmanda isikuna.

08.07.2008 tegi Tallinna Halduskohus määruse, millega rahuldab esialgse õiguskaitse taotluse ja peatas Tallinna Linnavolikogu 17.04.08.a. otsuse nr 72 kehtivuse kuni kohtuvaidluse lõppemiseni ning kohtulahendi jõustumiseni.

18.07.2008 esitasid nii Tallinna Linnavolikogu kui Arco Investeeringute AS määruskaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, milles palutakse esialgse õiguskaitse määrus tühistada.

11.08.2008 tegi Tallinna Ringkonnakohtu määruse, millega jättis Tallinna Halduskohtu esialgse õiguskaitse kohaldamise määruse muutmata ning Tallinna Linnavolikogu kui ka Arco Investeeringute AS määruskaebused rahuldamata.

Vaatamata esialgse õiguskaitse rakendamisele peab Kontserni juhtkond tõenäoliseks vaidluse jõudmist pikas perspektiivis detailplaneeringu rakendamist võimaldava tulemuseni, arvestades ka Arco Vara poolt valitud ajaliselt pikka perspektiivi kinnistu arendamisel. Aruande koostamise hetke seisuga ei muuda kohtumenetlus nn Tivoli kinnistu arendusega seotud ajalisi plaane.

Aruande koostamise ajal on kohtumenetlus pooleli.

Tütaretevõtte OÜ Arco Ehitus poolt esitatud hagid

OÜ AquaMyk pankrotiavaldus

Arco Ehitus OÜ esitas 26.06.2008 Pärnu Maakohtusse pankrotiavalduse, millega palus algatada OÜ AquaMyk pankrotimenetlus ja kuulutada välja tema pankrot. 01.07.2008. a tegi Pärnu Maakohus kohtumääruse, millega võeti esitatud avaldus menetlusse ja alustati eelmenetlust. 15.08.2008 toimus Pärnu Maakohtu Kuressaare kohtumajas eelistung pankrotimenetluse algatamise otsustamiseks. 25.07.2008 tegi Pärnu Maakohus kohtumääruse, millega jättis rahuldamata Arco Ehitus OÜ avalduse OÜ AquaMyk pankroti väljakuulutamiseks ja jättis algatamata OÜ AquaMyk pankroti. Kohus leiab, et vaidlus nõude üle tuleb lahendada väljaspool pankrotimenetlust, sest võlgnik vaidleb nõudele põhjendatult vastu.

Kontserni juhtkonna arvates on põhjust esitada OÜ AquaMyk vastu pankrotiavaldus, sest OÜ AquaMyk ja Arco Ehitus OÜ sõlmisid 20. juuni 2006. a ehitustööde töövõtulepingu, mille kohaselt oli Arco Ehitus OÜ kohustatud teostama Urmeti

kalakasvatuse ehitustöid. Arco Ehitus OÜ esitas OÜ-le AquaMyk teostatud tööde kohta aktid ja arved. OÜ AquaMyk ei ole esitanud Arco Ehitus OÜ-le ühtegi keeldumist, kuid jättis tasumata arve summas 1,200 tuhat krooni (77 tuhat eurot). Vaatamata korduvatele meeldetuletustele ei tasunud OÜ AquaMyk võlgnevust ja 11.07.2008 Arco Ehitus OÜ pankrotihoiatuse, kuid ka siis ei tasunud OÜ AquaMyk oma võlga ega viivist.

30.06.2008 seisuga on 100% Arco Ehitus OÜ nõudest AquaMyk OÜ vastu hinnatud ebatõenäoliselt laekuvaks.

OÜ Kaanon Kinnistud pankrotiavaldus

Arco Ehitus OÜ esitas 26.06.2008. a Harju Maakohtusse pankrotiavalduse, millega palus algatada OÜ Kaanon Kinnistud pankrotimenetlus ja kuulutada välja tema pankrot. Kontserni juhtkonna arvates on õigustatud pankrotiavalduse esitamine OÜ Kaanon Kinnistud vastu. Nimelt sõlmisid Arco Ehitus OÜ ja OÜ Kaanon Kinnistud 01.04.2006. a Ehituse töövõtulepingu, mille kohaselt oli lepingu objektiks reoveepuhasti projekteerimine, ehitamine, seadistamine ja ülepumpla ehitus. 31.07.2007. a esitas Arco Ehitus OÜ teostatud tööde akti kogu teostatud tööde ulatuses ja OÜ Kaanon Kinnistud allkirjastas nimetatud akti. Teostatud tööde kohta esitati OÜ-le Kaanon Kinnistud arved, mille mitteaktsepteerimisest pole OÜ Kaanon Kinnistud teatanud. 30.05.2008. a seisuga oli OÜ Kaanon Kinnistud koguvõlgnevus 1,887 tuhat krooni (põhivõlg 516 tuhat krooni ja viivised 1,371 tuhat krooni), eurodes vastavalt 121 tuhat eurot (põhivõlg 33 tuhat eurot ning viivised 88 tuhat eurot) ning Arco Ehitus OÜ esitas neile pankrotihoiatuse, millele OÜ Kaanon Kinnistud ei vastanud ega tasunud võlgnevust.

Aruande koostamise hetkeks ei ole Harju Maakohus Arco Ehitus OÜ-le teatanud asja menetlusse võtmisest.

30.06.2008 seisuga on 100% Arco Ehitus OÜ nõudest Kaanon Kinnistud OÜ vastu hinnatud ebatõenäoliselt laekuvaks.

Tütarettevõtte Arco Vara Kinnistute AS vastu esitatud hagi

09.06.2008 sõlmisid OÜ Faalanks (pankrotis) (edaspidi Faalanks) ja Arco Vara Kinnistute AS kompromissilepingu, mille kohaselt taotleti kohtult menetluse lõpetamist ning kompromissi kinnitamist tingimusel, et Arco Vara Kinnistute AS tasub Faalanksile 10 päeva jooksul kompromissi kinnitava Tartu Maakohtu määruse jõustumisest 1,250 tuhat krooni (80 tuhat eurot) ning kohtuvaidlusega seotud kulud jäävad mõlema poole enda kanda.

Arco Vara Kinnistute AS otsustas sõlmida kompromissilepingu tulenedes asjaolust, et kuigi Arco Vara Kinnistute ASil oli olemas nõue Faalanksi vastu ning väidetavalt toimus endise juhatuse liikme Hannes Kuhlbachi sõnul tasaarveldus Faalanksi põhinõudega, ei olnud tasaarveldust ega ka tasaarvelduse ettepanekut Faalanksile vormistatud kirjalikult. 24.04.2008 toimunud kohtuistungil ei suutnud Arco Vara Kinnistute AS tunnistajate ütlustega tõendada tasaarvelduse teostamist.

Kontserni juhtkonna arvates muutus tõenäoliseks, et kohus oleks otsustanud Faalanksi põhinõude, summas 1,087 tuhat krooni (69 tuhat eurot) väljamõistmise ning seetõttu ka viivisenõude 1,000 tuhat krooni (64 tuhat eurot) eeldatavat väljamõistmise ca 50% ulatuses. Nimetatule oleks lisandunuks hageja poolt tehtud kohtukulude hüvitamine.

Kuna vaidlus oli äärmiselt mahukas, sisaldades suurel hulgal erinevaid ehitusdokumente, siis järgmises kohtuastmes edasi vaieldes ei oleks vähenenud ka õigusabikulud. Samuti oleks kulunud vaidluseks veel 1-2 aastat. Eeltoodut arvesse võttes, toimusid Faalanksiga läbirääkimised, mille tulemusena allkirjastati eelpool nimetatud tingimustel kompromissileping. Tehingu kulu on kajastatud Kontserni 2008. aasta I poolaasta aruannetes muu ärikuluna summas 1,250 tuhat krooni (80 tuhat eurot).

Aruande koostamise ajaks on kohtumenetlus lõppenud.

23. Bilansipäevajärgsed sündmused

Kommertspaberite emissioon

11.07.2008 emiteeris Arco Vara AS kommertspabereid nominaalsummas 66,5 miljonit krooni (4,25 miljonit eurot) intressiga 12,0 % aastas. Uur raha kasutati olemasolevate võlakirjade lunastamiseks summas 31,2 miljonit krooni (2 miljonit eurot) ning investeringute finantseerimiseks Ukrainas.

Oma aktsiate tagasiost

09.07.2008 käivitas Arco Vara AS aktsiate tagasiostuprogrammi. Arco Vara AS juhatuse otsuse alusel ostetakse tagasi maksimaalselt 4,0 miljoni Eesti krooni (0,26 miljoni euro) väärtuses aktsiaid, kuid mitte rohkem kui 450,000 aktsiat. Tagasiostu periood algas 10.07.2008 ning lõpeb 05.09.2008.

Tagasiostu programmi eesmärgiks on Arco Vara aktsiakapitali vähendamine või programmi raames omandatavate aktsiate kasutamine kavandatava töötajate aktsioptsiooniprogrammi tarbeks, sest Kontserni juhtkonna hinnangul pakub aruande koostamise hetkel rakendatav hinnatase ja Kontserni likviidsus selleks head võimalust.

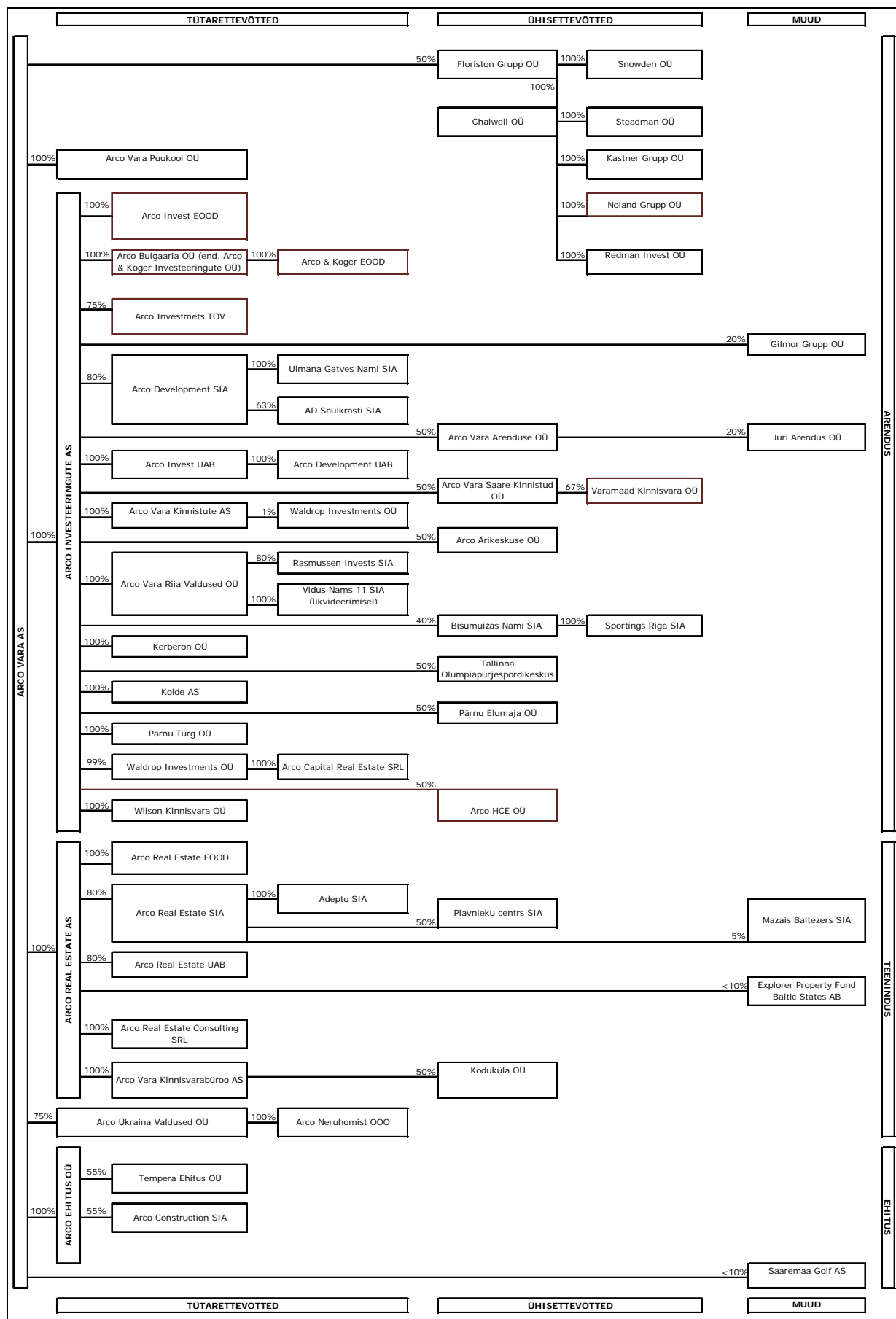
Perioodil 10.07.2008 kuni 29.08.2008 ostis Arco Vara AS tagasi kokku 450,000 tükki koguhinnaga 3,992 tuhat krooni (255 tuhat eurot).

Kinnistute vahetustehing Merivälja II projektis

11.07.2008 sõlmis Kontserni tütarettevõte Arco Investeeringute AS Tallinna linnaga kinnistute vahetustehingu Merivälja arenduspiirkonnas, mille kohaselt andis Arco Investeeringute AS Tallinna linnale sotsiaal- ja elamumaa ning Tallinna linn andis Arco Investeeringute AS-le elamumaa. Arco Investeeringute AS tasus Tallinna linnale hüvitisena kinnistute väärtuste vahe 22,3 miljonit krooni (1,4 miljonit eurot). Nimetatud tehingu tulemusel kuulub Arco Investeeringute AS omandusse 57 elamukrunti.

24. Kontserni struktuur

seisuga 30.06.2008



Juhtkonna deklaratsioon konsolideeritud vahearuandele

Arco Vara AS juhatus on koostanud 2008. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 2-37.

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 ettevõtte.

Lembit Tampere
juhatuse esimees

Avo Rõõmussaar
juhatuse liige

Veiko Tavevere
juhatuse liige

Heigo Metsoja
juhatuse liige