



# Arco Vara AS

*2008.a. III kvartali vahearuanne*

**2008. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU**  
**LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE**  
**(AUDITEERIMATA)**

Ärinimi: Arco Vara AS  
Registrikood: 10261718  
Aadress: Jõe 2b, 10151 Tallinn, Eesti Vabariik  
Telefon: +372 6 144 630  
Fax: +372 6 144 631  
E-mail: info@arcovara.ee  
Korporatiivne interneti kodulehekülg: [www.arcorealestate.com](http://www.arcorealestate.com)  
Põhitegevusalad: 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. september 2008  
Nõukogu: Hillar-Peeter Luitsalu, Richard Tomingas,  
Kalev Tanner, Aare Tark, Ragnar Meitern  
Juhatus: Lembit Tampere, Veiko Taevere, Heigo Metsoja  
Audiitor: Ernst & Young Baltic AS

## SISUKORD

<b>2008. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU TEGEVUSARUANNE.....</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE .....</b>	<b>12</b>
<b>KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE (EEK).....</b>	<b>12</b>
<b>KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE (EUR).....</b>	<b>13</b>
<b>KONSOLIDEERITUD BILANSS .....</b>	<b>14</b>
<b>KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....</b>	<b>15</b>
<b>KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI LIIKUMISE ARUANNE.....</b>	<b>16</b>
<b>LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE .....</b>	<b>18</b>
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED.....	18
2. KONSOLIDEERIMISE ULATUS.....	19
3. ÄRIÜHENDUSED.....	19
4. TÜTAR- JA ÜHISETTEVÖTETE MÜÜGID, SOETUSED VÄHEMUSOSANIKELT .....	20
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.OMAKAPITAL .....	31
21.TEHINGUD SEOTUD OSAPOLTEGA.....	32
22. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED .....	33
24. KONTSERNI STRUKTUUR .....	37
<b>JUHTKONNA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE.....</b>	<b>38</b>

## 2008. aasta III kvartali ja 9 kuu tegevusaruanne

### PÕHILISED NÄITAJAD

- 9 kuu äritulud kokku moodustasid 540.0 mln krooni (34.5 mln eurot), mis on 21.4% vähem kui eelmisel aastal;
- Ärikasum oli -106.7 mln krooni (-6.8 mln eurot), 218.4 mln krooni (13.9 mln eurot) vähem kui eelmisel aastal;
- Puhaskasum oli -102.5 mln krooni (-6.5 mln eurot), 366.6 mln krooni (23.4 mln eurot) vähem kui eelmisel aastal.
- Omakapital moodustab 55.5% (2007 9 kuud: 55.4%) bilansimahust. Omakapitali tootlikkus oli -7.3% (2007 9 kuud: 31.5%). Investeeritud kapitali tootlikkus oli -2.7% (2007 9 kuud: 19.5%);
- Ehituslepingute järelejäänud maht oli 233.0 mln krooni (14.9 mln eurot) võrrelduna 361.0 mln krooniga (23.1 mln euroga) eelmisel aastal;
- 9 kuu jooksul müüdi või broneeriti Arco Vara arendusprojektides kortereid ja krunte kokku 102 tükki (2007 9 kuud: 98 tükki).

	EEK				EUR			
	9 kuud 2008	9 kuud 2007	III kvartal 2008	III kvartal 2007	9 kuud 2008	9 kuud 2007	III kvartal 2008	III kvartal 2007
miljonites								
<b>Müügitulu ja muu äritulu</b>	540.0	686.7	195.2	199.1	34.5	43.9	12.5	12.7
<b>Ärikasum</b>	-106.7	112.3	-57.6	24.2	-6.8	7.2	-3.7	1.5
<i>s.h kinnisvarainvesteeringute ümberhindlused</i>	-61.2	66.1	-4.4	6.7	-3.9	4.2	-0.3	0.4
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	-91.8	279.2	-58.2	42.2	-5.9	17.8	-3.7	2.7
<i>s.h kasum või kahjum finantsvarade võrandamisest</i>	-36.6	131.3	-19.5	7.7	-2.3	8.4	-1.2	0.5
<b>Puhaskasum</b>	-102.5	264.1	-57.9	36.9	-6.6	16.9	-3.7	2.4
<b>EPS (kroonides ja eurodes)</b>	-1.15	3.27	-0.61	0.43	-0.07	0.21	-0.04	0.03
<b>Varad kokku, perioodi lõpu seisuga</b>	3,192.0	3,535.6			204.0	226.0		
<b>Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga</b>	2,945.5	3,230.7			188.3	206.5		
<b>Neto laenud, perioodi lõpu seisuga</b>	855.8	372.4			54.7	23.8		
<b>Omakapital, perioodi lõpu seisuga</b>	1,770.2	1,957.9			113.1	125.1		
<b>Laenude keskmine pikkus (aastates)</b>	2.2	n/a			2.2	n/a		
<b>Laenude keskmine intress (aastas)</b>	7.4%	n/a			7.4%	n/a		
<b>ROIC (jooksev 4 kvartalit)</b>	-2.7%	19.4%			-2.7%	19.4%		
<b>ROE (jooksev 4 kvartalit)</b>	-7.3%	31.2%			-7.3%	31.2%		
<b>Töötajate arv perioodi lõpul</b>	546	649			546	649		

## Juhatuse esimehe kommentaarid

- Kuigi Arco Vara kliendid on ostnud ja broneerinud 9 kuuga rohkem kortereid või krunte kui eelmisel aastal, oleme valmis järjekordseks korrektsiooniks arendusäri marginaalides ja müügiperioodis. Olukorda arvestades käivitus oktoobris püsikulude kokkuhoiuprogramm, mille esimese etapi maht on vähemalt 40 mln krooni (2.6 mln eurot) aastas. Lisaks, Kontserni kulude struktuuri arvestades on Kontsernil ruumi lasta käimasolevates projektis hinda alla tasemele, mis rahavooliselt ikkagi katab ära laenude teeninduse ning Kontserni püsikulud. Lisaks on jätkatud ka koondamistega, mis on aasta algusega võrreldes novembri lõpuks töötajate arvu vähendanud üle 170 inimese.
- Teenindusdivisjoni 33.1 mln kroonise (2.1 mln eurose) kahjumi vähendamiseks tuleval aastal on bilansipäeva järgselt Leedu ja Rumeenia kontorid likvideerimisenetluses, kust on lahkunud juba ka 95% inimestest, kuid kus säilib esindaja komisjonilepingu alusel. Novembri lõpuks pakub maaklerteenust 40% Eesti maaklerbüroo müügipersonalist komisjonilepingute alusel. On koondatud ka 9 tipp- ja keskastme juhti ning müügimahtude langedes peab valmistuma ka Kiievi ja Bulgaaria vahendusbüroo strateegiamuudatusteks. Viimased teenisid kolmandas kvartalis ainukeste büroodena positiivset ärikasumit. Divisjoni saneerimiskulud ulatuvad 15.6 mln kroonini (1.0 mln euron), milles suurem osa leiab aset neljandas kvartalis.
- Arendusdivisjoni tegevusmõdikud (planeeringute, ehituste, vakantsuste ja korterimüükide seis) olid 9 kuu kokkuvõttes positiivsed. Samas võimaldab Bulgaaria projekti ehitusetapp 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. 9 kuu tähtsamateks sündmusteks olid: Tivoli, Laeva 2 ja MB-3 planeeringute kehtestamine, Simferopoli projektist väljumine ja korterimüügi blokktehing Sofias.
- Ehitusdivisjoni kasum ning võime võita ehitushankeid keskkonnaehituses nii Eestis kui ka Lätis, kinnitab valitud tegevussuuna õigsust. 9 kuu jooksul Eestis ja Lätis võidetud uued hanked on ehitusdivisjoni tulemuste osakaalu grupi tulemustes kasvatanud. Tsiiviehituse ja sisekäibe osakaal ehitusdivisjoni tulemustes on vähenenud minimaalseks, 2%-ni.

## TULUD JA KASUM

	EEK				EUR			
	9 kuud 2008	9 kuud 2007	III kvartal 2008	III kvartal 2007	9 kuud 2008	9 kuud 2007	III kvartal 2008	III kvartal 2007
mijonites								
<b>Müügitulu ja muu äritulu</b>								
Teenindus	83.7	86.2	25.1	21.4	5.4	5.5	1.6	1.4
Arendus	195.7	493.5	55.8	111.0	12.5	31.5	3.6	7.1
Ehitus	323.3	293.7	117.2	136.3	20.7	18.8	7.5	8.7
Varahaldus	6.8	10.2	0.0	4.0	0.4	0.7	0.0	0.3
Elimineerimised	-69.5	-196.9	-2.8	-73.6	-4.4	-12.6	-0.2	-4.7
<b>Müügitulu ja muu äritulu kokku</b>	<b>540.0</b>	<b>686.7</b>	<b>195.2</b>	<b>199.1</b>	<b>34.5</b>	<b>43.9</b>	<b>12.5</b>	<b>12.7</b>



<b>EBIT</b>								
Teenindus	-33.1	-15.9	-12.7	-6.9	-2.1	-1.0	-0.8	-0.4
Arendus	-67.9	145.3	-45.7	31.0	-4.3	9.3	-2.9	2.0
Ehitus	7.7	10.0	3.7	13.3	0.5	0.6	0.2	0.8
Varahaldus	2.4	4.4	0.0	2.0	0.2	0.3	0.0	0.1
Elimineerimised	-0.2	-11.3	1.7	-12.3	0.0	-0.7	0.1	-0.8
Jagamatud ärikulud	-15.7	-20.2	-4.7	-3.0	-1.0	-1.3	-0.3	-0.2
<b>Ärikasum kokku</b>	<b>-106.7</b>	<b>112.3</b>	<b>-57.5</b>	<b>24.2</b>	<b>-6.8</b>	<b>7.2</b>	<b>-3.7</b>	<b>1.5</b>
Intressitulud ja intressikulud	22.6	-10.3	6.6	4.7	1.4	-0.7	0.5	0.4
Muud finantstulud ja -kulud	-7.6	177.2	-7.2	13.2	-0.5	11.3	-0.5	0.8
Tulumaksukulu	-10.8	-15.1	0.4	-5.2	-0.7	-1.0	0.0	-0.3
<b>Puhaskasum</b>	<b>-102.5</b>	<b>264.1</b>	<b>-57.8</b>	<b>36.9</b>	<b>-6.6</b>	<b>16.9</b>	<b>-3.7</b>	<b>2.4</b>

Kontserni olulisima tulu teenis ehitusdivisjon, kasvatades divisjoni 9 kuu käivet 10% - 323.3 mln kroonini (20.7 mln euron). Oluline käibe kukkumine oli tingitud arendusdivisjoni tulemustest. Kuigi kortereid ja krunte müüdi või broneeriti kokku 102 tükki (Kolde 32, Merivälja 2, Madrid 68, Manastirski 14, BM-1 -12 ja MB-5 -2), realiseerub enamuse 9 kuu broneeringutest laekuv käive ja brutokasum alles 2009 aasta lõpus, pärast Madridi projekt valmimist, kus on ette broneeritud juba 43% kogu müüdavast ja välja renditavast pinnast, elupindadest ainuüksi 71%.

Kui eelmise aasta sama perioodi ärikasum oli 112.3 mln krooni (7.2 mln eurot), siis selle aasta 9 kuuga tuli vastu võtta ärikahjum -106.7 mln krooni (-6.8 mln eurot). Ärikahjum sisaldab 61.2 mln krooni (3.9 mln eurot) kinnisvarainvesteeringute allahindluste netotulemust arendusdivisjonis ning 33.1 mln krooni (2.1 mln euro) suurust teenindusdivisjoni kahjumit, millest Eesti büroo moodustas 7.9 mln krooni (0.5 mln eurot), Läti büroo 7.7 mln krooni (0.5 mln eurot), Leedu büroo 6.9 mln krooni (0.4 mln eurot) ning Rumeenia büroo 8.5 mln krooni (0.5 mln eurot).

Põhilised finantstulud 9 kuu jooksul olid: intressitulud 37.7 mln krooni (2.4 mln eurot) ning valuutakursi muutuse kasum 5.3 mln krooni (0.3 mln eurot). Põhilised finantskulud 9 kuu jooksul olid: AVEC Asset Management AS'i aktsiate võõrandamise kahjum ning õiglase väärtuse muutus 35.7 mln krooni (2.3 mln eurot) ning intressikulud 22.6 mln krooni (1.4 mln eurot). Finantskulude koosseisus on kajastatud ka Kippsala projekti nõude allahindluse tühistamine summas 25.2 miljonit krooni (1.51 miljonit eurot).

## RAHAVOOD

	EEK				EUR			
	9 kuud 2008	9 kuud 2007	III kvartal 2008	III kvartal 2007	9 kuud 2008	9 kuud 2007	III kvartal 2008	III kvartal 2007
miljonites								
Äritegevuse rahavood	-101.4	-439.7	5.6	-462.7	-6.5	-28.1	0.4	-29.6
Investeermistegevuse rahavood	-128.7	158.8	27.9	29.9	-8.2	10.2	1.8	1.9
Finantseerimistegevuse rahavood	-323.4	1,071.0	-55.5	182.4	-20.7	68.4	-3.5	11.7
<b>Perioodi rahavood</b>	<b>-553.6</b>	<b>790.1</b>	<b>-22.1</b>	<b>-250.4</b>	<b>-35.4</b>	<b>50.5</b>	<b>-1.4</b>	<b>-16.0</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	765.0	58.3	233.2	1,098.7	48.9	3.7	14.9	70.2
Valuutakursi mõju	0.1	-0.7	0.4	-0.5	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>211.5</b>	<b>847.8</b>	<b>211.5</b>	<b>847.8</b>	<b>13.5</b>	<b>54.2</b>	<b>13.5</b>	<b>54.2</b>

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 83.3 mln krooni (5.3 mln eurot). Kolmanda kvartaliga on oluliselt vähenenud ka käibemaksu ettemaks, kuid ikkagi ulatub saldo 46.9 mln kroonini (3.0 mln euronini).

Investeeringustegevuse rahavoo olulised negatiivsed komponendid olid: järelmaksuga ostetud tütarettevõtete maksetähtaja saabumine summas ca 44.0 mln krooni (2.8 mln eurot), Ukraina investeeringud ja laenu 108.4 mln krooni (6.9 mln eurot) ja 202.6 mln krooni (12.9 mln euro) likviidsete vahendite paigutamine nii Kesko kommertspaberitesse kui 3-kuulistesse või pikematesse deposiitidesse. Lisaks anti ühissetevõtetele laene kokku 17.6 mln krooni (1.1 mln eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoo olulised komponendid olid: makstud intressid 62.5 mln krooni (4.0 mln eurot), makstud dividendid koos tulumaksuga 57.7 mln krooni (3.7 mln eurot), laenu vähendamised 203.2 mln krooni (13.0 mln eurot), millest 80.6 mln krooni (5.1 mln eurot) oli seotud projektide müükidega (Kolde, BM-1, Saaremaa STÜ) ning ülejäänud 122.6 mln krooni (7.8 mln eurot) oli laenu mittepikendamised lõpptähtajal.

Bilansipäeva järgselt on Arco Vara väljunud Simferopoli projektist ja alustanud läbirääkimisi rahade tagastamise osas. Arco Vara nõue on garanteeritud AS Ühendatud Kapital-i poolt.

## TEENINDUSDIVISJON

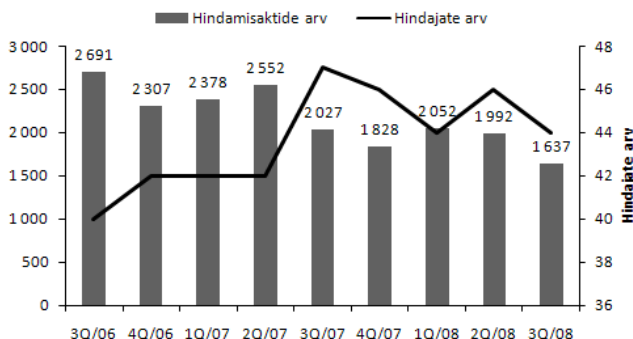
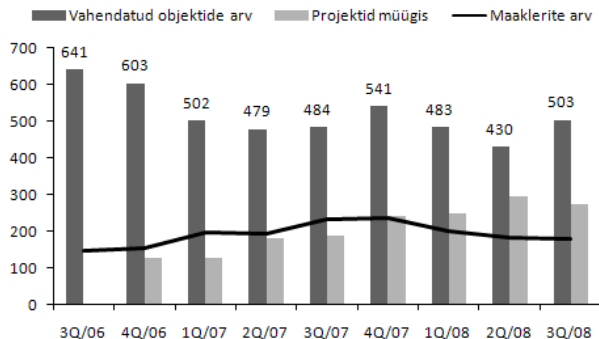
Arco vahendustehingute arv 9 kuu võrdluses pole oluliselt muutunud. Hindamisaktide arv on kukkunud 18%. Bilansipäevajärgne statistika näitab aga languse kiirenemist neljandas kvartalis. Turuolukorda arvestades oleme sulgenud 9 kuu jooksul 10 kontorit ning bilansipäeva järgselt alustanud likvideerimismenetlust kõigis Leedu ja Rumeenia büroodes, kus jääb kohapeale Kontserni esindaja lepingu alusel. 9 kuu seisuga opereerib teenindusdivisjon 20-s asukohas.

Bulgaaria ja Kiievi kontorid tegid kolmandas kvartalis ainukeste büroodena positiivset ärikasumit. Eluasemelaenu väljastamise peatumine nimetatud turgudel sunnib ka seal alternatiivsed tegevusplaane kaaluma.

Olulisim tegevus teenindusdivisjonis on hetkel ärimudeli muutmine Eestis, kus seniajani oli organisatsioon koormatud põhipalka teenivate maaklerite ja keskastmejuhtidega. See on negatiivses mõttes unikaalne formaat tööstusharus ning ka jätkusuutmatu. Novembri lõpuks jätkatakse vähemalt 40%-ga müügipersonalist koostöölepingute alusel.

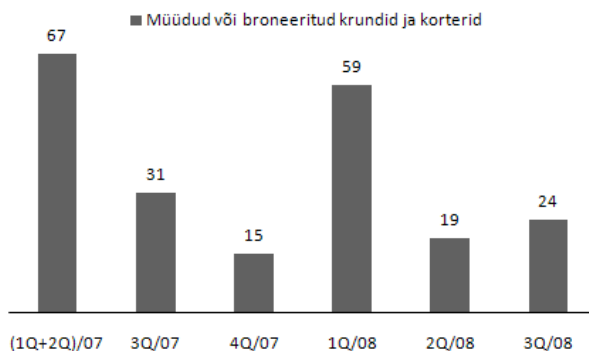
Positiivse arenguna lisaks Bulgaaria ja Kiievi büroode ärikasumile on Arco kinnisvarahalduse teenuse kiire areng ja positiivne tegevuskasum. Antud valdkonda panustab Kontsern järjest rohkem.

	9 kuud 2008	9 kuud 2007	Muutus, %	Q3 2008	Q3 2007	Muutus, %
Vahendatud objektide arv, tk	1,416	1,465	-3	503	484	4
Müügisolevad projektid (perioodi keskmine), tk	271	164	65	272	188	45
Hindamisaktide arv, tk	5,681	6,957	-18	1,637	2,027	-19
Hindajate arv perioodi lõpus, tk	44	47	-6			
Maaklerite arv perioodi lõpus	177	233	-24			
<b>Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus</b>	<b>305</b>	<b>395</b>	<b>-23</b>			



## ARENDUSDIVISJON

Kinnisvaratehingute arvu langus Baltikumis avaldas enim mõju Läti arendusdivisjoni ettevõttele, kus 9 kuuga loobus kokku 14 klienti broneeringust BM-1 ja MB-5 projektis. Teistel turgudel ei ole kliendid broneeringutest Kontserni arendusprojektides loobunud. Langus Lätis kompenseeriti kasvuga Tallinnas ja Sofias. Kolde projektis Tallinnas müüdi või broneeriti kokku 32 korterit, Sofias 82 korterit, s.h 14 broneeringut projektis „Manastirski“. Madridi projektis Sofias on kogu projektist 43% müüdavast ja renditavast pinnast broneeritud, elupindadest ainuüksi 71%. Projektis „Manastirski“ alustati ehitustöödega ja eelmüügiga.

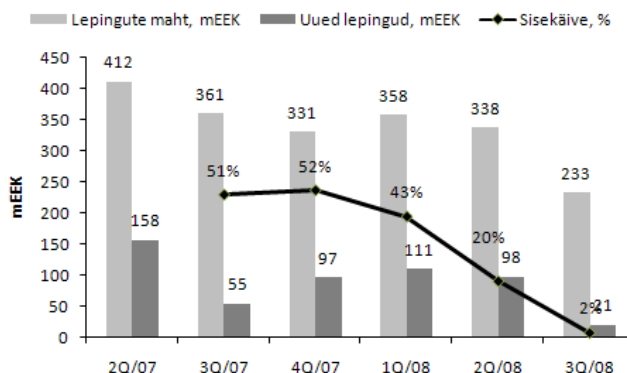


Säilib endiselt maaportfelli refinantseerimisrisk projektides, kus arendust ei ole veel alustatud (Ahtri, Laeva, Tivoli). Likviidsusrisiki maandamiseks on juba käimasolevates Baltikumi projektides hindasid oluliselt langetatud ning liigutakse oluliste projektide realiseerimise suunas. On müüdnud ka Kuressaare ärimaja, mille müügihind võrdus vara raamatupidamisliku maksumusega. 2007. aasta lõpus loobus Kontsern Kipsala projektist, kuna müüja ei suutnud tagada detailplaneeringu kehtestamist. Vastavalt algele müügilepingule oli müüjal kohustus ettemaks koos intressidega Kontsernile tagastada. Seisuga 30.09.2008 on tagastamata osa suurus Kontserni bilansis 27.4 mln krooni (1.7 mln eurot). Järelejäänud nõude osas on sõlmitud maksegraafik koos intresside maksmisega.

Arendusdivisjonis töötab 9 kuu seisuga kokku 48 inimest (2007 9 kuud: 59 inimest). Projektide kohta leiata lisainfot: [www.arcorealestate.com/arendus](http://www.arcorealestate.com/arendus).

## EHITUSDIVISJON

Ehitustellimuste vähenemine elukondliku kinnisvara sektoris on Kontserni hinnangul langetanud elukondliku kinnisvara ehitushindu ca 20-25%. Seetõttu on ehitusdivisjon võitnud hankeid vaid keskkonna- ja infrastruktuuriehituses ning mitte ühtegi tsiviilehituses. Suuremad ettevõtted konkureerivad nüüd ka väiksematel hangetel, kus Arco Ehitus seniajani oma positsiooni kindlalt tundis. Positiivne on Läti tütarettevõtte saavutatud positsioon riigihangetel osalemiseks. Esimene võidetud konkurss oli I kvartalis





veepuhastusjaama rauaeraldusjaama projekteerimiseks ning ehitamiseks Lätis Ogre külas mahus 48.5 mln krooni (3.1 mln eurot). Bilansipäeva järgselt on lisandunud Riias jalakäijate tunneli ehituse ja projekteerimise töö Stockmanni kaubamajale.

III kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 21.0 mln krooni (1.3 mln euro) väärtuses. 9 kuu seisuga on ehituslepingute järelejäanud maht 233 mln krooni (14.9 mln eurot) ja kontsernisisene müügitulu moodustas kogutuludest 2%. Divisjonis töötab kokku 171 inimest (2007 9 kuud: 172).

## PÕHILISTE PROJEKTIDE KOONDTABEL

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Kommerts	Ahtri tn 3	Eesti, Tallinn	50%	ca 45.300m2	Kehtib vana planeering ja ehitusluba. Kooskõlastatud detailplaneering ehitusõiguse suurendamiseks on menetlemisel. Taotletavas planeeringus maapealne ehitusõigus ca 51 100 m2. Käib rentnike otsimine.	Kinnisvarainvesteering
Kommerts	Ilmarine	Eesti, Tallinn	50%	Ca 80.000 m2	Teemaplaneering "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" on kehtestamisel.	Kinnisvarainvesteering
Kommerts	Laeva 2	Eesti, Tallinn	100%	7.776 m2	DP kehtestatud. Ehitusluba hoone osale olemas. Rentnike otsimine.	Lõpetamata ehitus
Kommerts	Paldiski mnt 80	Eesti, Tallinn	100%	24.000 m2	Ehitusõigust pole. Kooskõlastatud detailplaneering menetluses.	Kinnisvarainvesteering
Rahavoog	Enerpoint	Eesti, Kuressaare	100%	3.352 m2	Toodab rahavoogu. Alustati tootmishoone juurdeehitusega.	Kinnisvarainvesteering
Rahavoog	Kaarli 2	Eesti, Tallinn	33%	Krunt 4.791 m2	Toodab rahavoogu.	Kinnisvarainvesteering
Rahavoog	Kerberon	Eesti, Tallinn	100%	15.750 m2	Toodab rahavoogu. Hoonestusõigus.	Kinnisvarainvesteering
Rahavoog	Melon	Eesti, Tallinn	50%	5.728 m2	Toodab rahavoogu, taotleme hoovi lisa ehitusõigust. Kooskõlastatud detailplaneeringu eeskis on Tallinna Linnaplaneerimise Ametis menetluses.	Kinnisvarainvesteering
Rahavoog	Pärnu turg	Eesti, Pärnu	100%	2.529 m2	Toodab rahavoogu.	Kinnisvarainvesteering
Rahavoog	Raekoja 10	Eesti, Kuressaare	50%	1.493 m2	Toodab rahavoogu.	Kinnisvarainvesteering
Rahavoog	Rüütli tn. 16 / 18	Eesti, Tallinn	50%	980 m2	Toodab rahavoogu.	Kinnisvarainvesteering
Rahavoog	TOP Äripinnad	Eesti, Tallinn	50%	tegeleme uue planeeringu kehtestamisega kogumahuga vähemalt 74.675 m2-le	Toodab rahavoogu. Ehitusõigus hetkel olemasoleva hoonestuse järgi, praegu pinda kokku 17,000 m2, tegeleme uue planeeringuga, mis on algaasis.	Kinnisvarainvesteering

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	80%	Müümata ehitusõigus 19.470 m2	Ehitusõigus kehtestatud, korterite müük käib.	Varud
Korterid	Bišumuiža 2	Läti, Riia	40%	87.770 m2	Projekteerimine.	Varud
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6.500 m2	Ehitusõigus olemas. Projekt on müügis.	Varud
Korterid	Kolde	Eesti, Tallinn	100%	Müümata ehitusõigus 19.712m2	Hoonestusõigus, ehitusõigus olemas, korterite müük käib.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata ehitusõigus 12.437 m2	Ehitus ja müük käib.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata ehitusõigus 26.456 m2	Ehitus ja müük käib.	Varud
Korterid	Plavnieku centrs	Läti, Riia	40%	13.243 m2	Läbirääkimised linnaga projektist väljumiseks.	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	100%	58,470 m2	Planeering kehtestatud, kuid kohtus vaidlustatud	Varud
Korterid	TOP Elupinnad	Eesti, Tallinn	50%	33,770 m2	Ehitusõigust pole, planeerimine algaasis	Kinnisvarainvesteering
Krundid	Baltezers-2	Läti, Riia	80%	1.940 m2	Müügiks on 7 krunti.	Kinnisvarainvesteering
Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	80%	172.380 m2, maad on kokku 861.900 m2	Hoonestusõigus. Käib ettevalmistus I etapi infrastruktuuri ehitamiseks (I etapp hõlmab 33 krunti).	Varud
Krundid	Baltezers-5	Läti, Riia	80%	Müümata kruntide arv 48	Ehitusõigus olemas. Ehitus on lõppenud ning käib müük.	Varud

Krundid	Merivälja 2	Eesti, Merivälja	100%	55 krunti kokku	Käib kruntide müük ning teede ja trasside ehitus.	Varud
Krundid	Pärtli	Eesti, Saue	50%	84 krunti, keskmine krunt 1,500 m <sup>2</sup>	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Kinnisvarainvesteering
Krundid	Tooma	Eesti, Saue	50%	107 krunti, keskmine krunt 1,802 m <sup>2</sup>	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Varud
Krundid	Vahi	Eesti, Vääna	100%	21 krunti, keskmine krunt 3,363 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus ja ehitusprojekt olemas, sobiva turuseisu ootel.	Varud

**Märkus:** Kontserni arendusprojektide areng ja edu on paljuski sõltuv 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 konkurentsist. 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 30.09.2008	Projektide koondtabelis esitatud projektide maksumus seisuga 30.09.2008	Bilansikirje saldo seisuga 30.09.2008	Projektide koondtabelis esitatud projektide maksumus seisuga 30.09.2008
miljonites				
Varad kokku	3,191.9	1,995.5	204.0	127.5
Varud	1,284.2	1,186.5	82.1	75.8
Kinnisvarainvesteeringud	928.4	726.6	59.3	46.4
Lõpetamata ehitus	119.5	82.3	7.6	5.3

### OLULISED MUUTUSED DETAILPLANEERIMISES 2008. AASTA 9 KUUGA:

**Tivoli:** Planeering sai Tallinna Linnavolikogus kehtestatud. Kuni viiekorruseliste korterelamute suletud brutopinna maht on 51 400 m<sup>2</sup>, äripindade maht 7 000 m<sup>2</sup>, lisaks näeb planeering ette kuni 21 150 m<sup>2</sup> 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 110m<sup>2</sup>. Menetletakse juba uue planeeringu vastuvõtmist.

**Laeva 2:** Tallinna Linnavalitsus kehtestas detailplaneeringu. Detailplaneeringu järgselt saab kinnistule rajada kuni 6-korruselise ärihoone suletud brutopinnaga kuni 7 776 m<sup>2</sup>. Maa-alla tuleb 72 parkimiskohta.

**PM80:** Planeeringut menetletakse Tallinna Linnavalitsuses vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks.

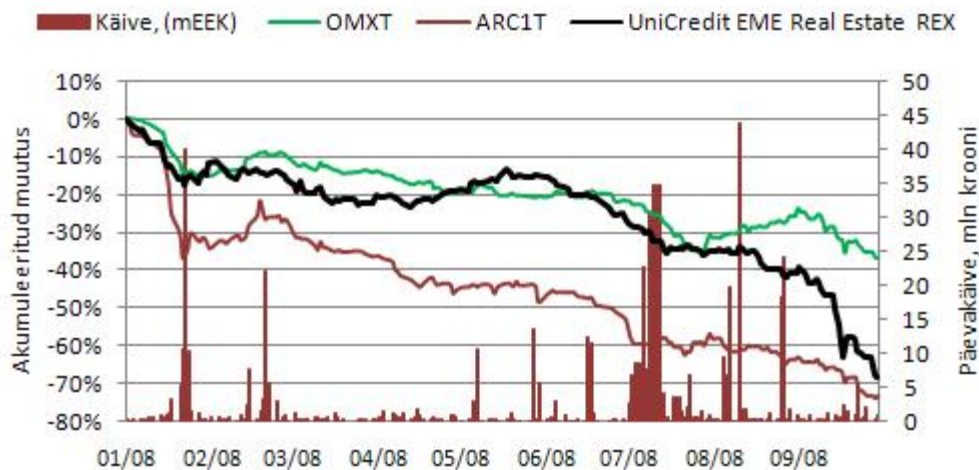
**Baltezeres-3:** Garkalne vald kehtestas planeeringu. Krundi suurus on 86 ha, millest 60 ha saab hoonestada 30% intensiivsusega, tehes maksimum ehitusõiguseks suletud brutopinna näol 172 380 m<sup>2</sup>.

### 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

III kvartali lõpu seisuga on ettevõttel kokku 1 692 aktsionäri, kellest 70% omab alla 1 000 aktsia. Ettevõttel on kokku emiteeritud 95 284 150 aktsiat. Septembri lõpus aktsia hind sulgus tasemel 5.95 krooni (0.38 eurot). Ettevõttele kuulub 450 000 omaaktsiat keskmise soetusmaksumusega 8.87 krooni (0.57 eurot).



10 suuremat aktsionärid seisuga 30.09.2008	Aktsiate arv	Osaluse %
TOLETUM OÜ	20 586 758	21,6%
HM INVESTEERINGUD OÜ	20 513 133	21,5%
FREIER PROJEKT OÜ	14 672 437	15,4%
SEB Ab Clients	10 786 756	11,3%
JPMORGAN CHASE BANK, UK RESIDENTS	9 749 723	10,2%
Central Securities Depository of Lithuania	3 402 102	3,6%
OÜ HÄUSER-OBERSCHNEIDER	1 525 000	1,6%
OÜ TARTEKS TRADING	986 413	1,0%
PICTET & CIE CLIENT ACCOUNT	879 465	0,9%
GAMMA HOLDING OÜ	762 000	0,8%
Muud	11 420 363	12,0%

Juhatuse liikmete aktsiapositsioonid seisuga 30.09.2008	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Lembit Tampere	Juhatuse esimees	0	0,00%
Veiko Taevere	Arendusdivisjon juht	31 000	0,03%
Heigo Metsoja	Finantsdirektor	0	0,00%
Avo Rõõmussaar	Teenindusdivisjoni juht	23 840	0,02%
Kokku		54 840	0,05%

#### 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.

## Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

## Konsolideeritud kasumiaruanne (EEK)

	Lisa	9 kuud 2008	9 kuud 2007	III kvartal 2008	III kvartal 2007
EEK tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		368,828	232,434	145,938	96,813
Müügitulu kaupade müügist		138,819	361,309	48,230	84,172
<b>Müügitulu kokku</b>	5	<b>507,647</b>	<b>593,743</b>	<b>194,168</b>	<b>180,985</b>
Müüded toodangu kulu		-430,713	-434,941	-167,980	-133,704
<b>Brutokasum</b>		<b>76,934</b>	<b>158,802</b>	<b>26,188</b>	<b>47,281</b>
Muud äritulud	6	32,364	92,925	1,022	18,106
Turustuskulud		-11,776	-18,763	-2,538	-5,888
Üldhalduskulud	7	-109,945	-93,886	-37,032	-29,754
Muud ärikulud	8	-94,310	-26,760	-45,205	-5,565
<b>Ärikasum</b>		<b>-106,733</b>	<b>112,318</b>	<b>-57,565</b>	<b>24,180</b>
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	9	56,141	198,131	24,572	25,087
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	10	-41,168	-31,229	-25,239	-7,114
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>-91,760</b>	<b>279,220</b>	<b>-58,232</b>	<b>42,153</b>
Tulumaksukulu		-10,787	-15,112	368	-5,208
<b>Puhaskasum</b>		<b>-102,547</b>	<b>264,108</b>	<b>-57,864</b>	<b>36,945</b>
<i>s.h vähemusosanikele kuuluv puhaskasum</i>		7,196	8,167	-50	2,985
<i>s.h Arco Vara AS aktsionäridele kuuluv puhaskasum</i>		-109,743	255,941	-57,814	33,960
<b>Puhaskasum aktsia kohta (kroonides)</b>	11				
- tava		-1.15	3.27	-0.61	0.43
- lahustatud		-1.15	3.27	-0.61	0.43

## Konsolideeritud kasumiaruanne (EUR)

	Lisa	9 kuud 2008	9 kuud 2007	III kvartal 2008	III kvartal 2007
EUR tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		23,572	14,855	9,327	6,187
Müügitulu kaupade müügist		8,872	23,092	3,082	5,380
<b>Müügitulu kokku</b>	5	<b>32,444</b>	<b>37,948</b>	<b>12,409</b>	<b>11,567</b>
Müüdüd toodangu kulu		-27,528	-27,798	-10,736	-8,545
<b>Brutokasum</b>		<b>4,916</b>	<b>10,149</b>	<b>1,674</b>	<b>3,022</b>
Muud äritulud	6	2,068	5,939	65	1,157
Turustuskulud		-753	-1,199	-162	-376
Üldhalduskulud	7	-7,027	-6,000	-2,367	-1,902
Muud äriksulud	8	-6,028	-1,710	-2,889	-356
<b>Äriksasum / - kahjum</b>		<b>-6,823</b>	<b>7,180</b>	<b>-3,679</b>	<b>1,545</b>
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	9	3,588	12,663	1,570	1,603
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	10	-2,631	-1,996	-1,613	-455
<b>Kasum/ -kahjum enne tulumaksu</b>		<b>-5,867</b>	<b>17,847</b>	<b>-3,722</b>	<b>2,693</b>
Tulumaksukulu		-689	-966	24	-333
<b>Puhaskasum / -kahjum</b>		<b>-6,555</b>	<b>16,881</b>	<b>-3,698</b>	<b>2,360</b>
<i>s.h vähemusosanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum</i>		460	522	-3	191
<i>s.h Arco Vara AS aktsionäridele kuuluv puhaskasum / -kahjum</i>		-7,014	16,358	-3,695	2,170
<b>Puhaskasum / -kahjum aktsia kohta (eurodes)</b>	11				
- tava		-0.07	0.21	-0.04	0.03
- lahustatud		-0.07	0.21	-0.04	0.03

## Konsolideeritud bilanss

	Lisa	EEK		EUR	
		30.09.2008	31.12.2007	30.09.2008	31.12.2007
Tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid		211,467	765,008	13,515	48,893
Finantsinvesteeringud		107,983	78,595	6,901	5,023
Nõuded	12	412,414	297,189	26,358	18,994
Ettemakstud kulud		15,143	10,450	968	668
Varud	13	1,284,175	1,148,433	82,074	73,398
Bioloogilised varad		7,222	8,360	462	534
<b>Käibevara kokku</b>		<b>2,038,404</b>	<b>2,308,035</b>	<b>130,278</b>	<b>147,510</b>
Finantsinvesteeringud		235	48,515	15	3,101
Nõuded	12	51,175	40,124	3,271	2,564
Kinnisvarainvesteeringud	14	928,413	999,999	59,336	63,912
Materiaalne põhivara	15	156,932	141,863	10,030	9,067
Immateriaalne põhivara	16	16,805	25,505	1,074	1,630
<b>Põhivara kokku</b>		<b>1,153,560</b>	<b>1,256,006</b>	<b>73,726</b>	<b>80,274</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>3,191,964</b>	<b>3,564,041</b>	<b>204,004</b>	<b>227,784</b>
Laenukohustused	17	521,221	753,077	33,312	48,130
Võlad	18	171,075	223,591	10,934	14,290
Ettemaksed	19	69,983	47,216	4,473	3,018
Eraldised		5,405	3,468	345	222
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>767,684</b>	<b>1,027,352</b>	<b>49,064</b>	<b>65,660</b>
Laenukohustused	17	647,240	600,938	41,366	38,407
Võlad	18	6,766	4,607	432	294
Edasilükkunud tulumaksukohustused		91	1,321	6	84
Eraldised		18	251	1	16
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>654,115</b>	<b>607,117</b>	<b>41,805</b>	<b>38,801</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>1,421,799</b>	<b>1,634,469</b>	<b>90,869</b>	<b>104,461</b>
Aktiivkapital		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		-591	37	-38	2
Jaotamata kasum		60,548	218,830	3,870	13,986
Oma aktsiad (miinus)	20	-3,992	0	-255	0
<b>Emattevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku</b>		<b>1,752,784</b>	<b>1,904,307</b>	<b>112,024</b>	<b>121,708</b>
Vähemusosalusele kuuluv omakapital		17,381	25,265	1,111	1,615
<b>Omakapital kokku</b>		<b>1,770,165</b>	<b>1,929,572</b>	<b>113,135</b>	<b>123,323</b>



KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

3,191,964

3,564,041

204,004

227,784

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	EEK		EUR	
	9 kuud 2008	9 kuud 2007	9 kuud 2008	9 kuud 2007
tuhandetes				
Puhaskahjum	-102,547	264,108	-6,555	16,881
<i>Intressitulud ja intressikulud</i>	-22,592	10,275	-1,444	657
<i>Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühissettevõtete müügist</i>	36,643	-131,281	2,342	-8,390
<i>Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt</i>	1,477	-47,461	94	-3,033
<i>Finantsvarade allahindluskulu</i>	-25,258	0	-1,614	0
<i>Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus</i>	5,352	3,378	342	215
<i>Firmaväärtuse allahindlus ja negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine</i>	5,171	0	330	0
<i>Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum või kahjum</i>	38	-36	2	-2
<i>Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum või kahjum</i>	-617	-213	-38	-14
<i>Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus</i>	61,223	-66,078	3,913	-4,223
<i>Valuutakursi kasumid ja kahjumid</i>	-5,243	1,565	-335	100
<i>Ettevõtte tulumaksud</i>	10,787	15,112	689	966
<b>Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid</b>	<b>-35,566</b>	<b>49,369</b>	<b>-2,274</b>	<b>3,157</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-3,052	-127,035	-195	-8,118
Varude ja bioloogiliste varade muutus	-83,918	-335,779	-5,363	-21,460
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksude muutus	21,120	-26,228	1,350	-1,676
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-101,416</b>	<b>-439,673</b>	<b>-6,482</b>	<b>-28,097</b>
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-21,775	-32,798	-1,392	-2,096
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	443	8,330	28	532
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-1,173	-9,607	-75	-614
Kinnisvarainvesteeringute müük	29,000	44,492	1,853	2,844
Tütar- ja ühissettevõtete soetus	-126,312	-19,654	-8,073	-1,256
Tütar- ja ühissettevõtete müük	1,002	221,528	64	14,158
Muude finantsinvesteeringute soetus	-202,665	-59,731	-12,953	-3,818
Muude finantsinvesteeringute müük	214,161	0	13,687	0
Antud laenud	-50,546	-48,470	-3,230	-3,098
Antud laenude tagasimaksud	3,784	40,916	242	2,615
Saadud intressid	25,339	10,672	1,619	682
Saadud dividendid	0	3,147	0	201
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-128,742</b>	<b>158,825</b>	<b>-8,230</b>	<b>10,150</b>
Saadud laenud	235,961	695,381	15,081	44,443
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksud	-435,147	-543,922	-27,811	-34,763
Arvelduskrediidi muutus	-14	-18,309	-1	-1,170
Kontsernikonto kohustuse muutus	0	406	0	26
Makstud intressid	-62,525	-34,119	-3,996	-2,181
Aktsiate emiteerimine	0	987,514	0	63,114
Oma aktsiate tagasiost	-3,992	0	-255	0
Makstud dividendid	-42,274	-10,893	-2,702	-696
Makstud dividendide tulumaksud	-15,444	-5,106	-987	-326
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-323,435</b>	<b>1,070,952</b>	<b>-20,671</b>	<b>68,447</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-553,593</b>	<b>790,104</b>	<b>-35,383</b>	<b>50,500</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	765,008	58,345	48,893	3,729

Raha ja raha ekvivalentide muutus	-553,593	790,104	-35,381	50,500
Valuutakursi mõju	52	-695	2	-44
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>211,467</b>	<b>847,754</b>	<b>13,515</b>	<b>54,184</b>

## Konsolideeritud omakapitali liikumise aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital								Vähemusosalus	Omakapital kokku
	Aktσιαkapital	Registreerimata aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Oma aktsiad (miinus)	Jaotamata kasum	Kokku		
EEK tuhandetes										
<b>Saldo 31.12.2006</b>	<b>304,530</b>	<b>0</b>	<b>123,083</b>	<b>5,486</b>	<b>-184</b>	<b>0</b>	<b>292,002</b>	<b>724,917</b>	<b>16,964</b>	<b>741,881</b>
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	0	-9	0	0	-9	0	-9
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	0	577	577
Fondiemissioon	373,312	0	-123,083	0	0	0	-250,229	0	0	0
Aktsiate emiteerimine	0	275,000	712,857	0	0	0	0	987,857	0	987,857
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0	0	-25,430	-25,430	-200	-25,630
Vähemusosanike optioonide esialgne arvelevõtmise	0	0	0	0	0	0	-10,502	-10,502	0	-10,502
Eraldised reservkapitali	0	0	0	14,598	0	0	-14,598	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	0	255,941	255,941	8,167	264,108
<b>Saldo 30.09.2007</b>	<b>677,842</b>	<b>275,000</b>	<b>712,857</b>	<b>20,084</b>	<b>-193</b>	<b>0</b>	<b>247,184</b>	<b>1,932,774</b>	<b>25,508</b>	<b>1,958,282</b>
<b>Saldo 31.12.2007</b>	<b>952,842</b>	<b>0</b>	<b>712,514</b>	<b>20,084</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>218,830</b>	<b>1,904,307</b>	<b>25,265</b>	<b>1,929,572</b>
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	0	-628	0	0	-628	0	-628
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0	0	-37,160	-37,160	-1,252	-38,412
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	0	-13,828	-13,828
Eraldised reservkapitali	0	0	0	11,379	0	0	-11,379	0	0	0
Oma aktsiate tagasiost (lisa 20)	0	0	0	0	0	-3,992	0	-3,992	0	-3,992
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum	0	0	0	0	0	0	-109,743	-109,743	7,196	-102,547
<b>Saldo 30.09.2008</b>	<b>952,842</b>	<b>0</b>	<b>712,514</b>	<b>31,463</b>	<b>-591</b>	<b>-3,992</b>	<b>60,548</b>	<b>1,752,784</b>	<b>17,381</b>	<b>1,770,165</b>

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital								Vähemusosalus	Omakapital kokku
	Aktia-kapital	Registreerimata aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Oma aktsiad (miinus)	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes										
<b>Saldo 31.12.2006</b>	<b>19,463</b>	<b>0</b>	<b>7,866</b>	<b>351</b>	<b>-12</b>	<b>0</b>	<b>18,662</b>	<b>46,330</b>	<b>1,084</b>	<b>47,414</b>
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	0	-1	0	0	-1	0	-1
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	0	37	37
Fondiemissioon	23,859	0	-7,866	0	0	0	-15,993	0	0	0
Aktsiate emiteerimine	0	17,576	45,560	0	0	0	0	63,136	0	63,136
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0	0	-1,625	-1,625	-13	-1,638
Vähemusosanike optsoonide esialgne arvelevõtmine	0	0	0	0	0	0	-671	-671	0	-671
Eraldised reservkapitali	0	0	0	933	0	0	-933	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	0	16,358	16,358	522	16,880
<b>Saldo 30.09.2007</b>	<b>43,322</b>	<b>17,576</b>	<b>45,560</b>	<b>1,284</b>	<b>-13</b>	<b>0</b>	<b>15,798</b>	<b>123,527</b>	<b>1,630</b>	<b>125,157</b>
<b>Saldo 31.12.2007</b>	<b>60,898</b>	<b>0</b>	<b>45,538</b>	<b>1,284</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>13,986</b>	<b>121,708</b>	<b>1,615</b>	<b>123,323</b>
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	0	-41	0	0	-41	0	-41
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0	0	-2,375	-2,375	-80	-2,455
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	0	-884	-884
Eraldised reservkapitali	0	0	0	727	0	0	-727	0	0	0
Oma aktsiate tagasiost (lisa 20)	0	0	0	0	0	-255	0	-255	0	-255
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum	0	0	0	0	0	0	-7,014	-7,014	460	-6,553
<b>Saldo 30.09.2008</b>	<b>60,898</b>	<b>0</b>	<b>45,538</b>	<b>2,011</b>	<b>-38</b>	<b>-255</b>	<b>3,870</b>	<b>112,024</b>	<b>1,111</b>	<b>113,135</b>

## Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

### 1. Arvestuspõhimõtted

Auditeerimata, konsolideeritud Arco Vara AS 2008. aasta III kvartali ja 9 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<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 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.

2008. aasta juuni lõpus müüs Kontsern talle kuulunud osaluse AVEC Asset Management AS-s (vt. lisa 4).

## 2. Konsolideerimise ulatus

	Eesti	Läti	Leedu	Ukraina	Bulgaaria	Rumeenia	Kokku
<b>Tütarettevõtted</b>							
Seisuga 31.12.2007	16	8	3	2	3	2	<b>34</b>
Lisandumised	1	-	-	-	-	-	<b>1</b>
Väljaminekud	-2	-	-	-	-	-	<b>-2</b>
<b>Seisuga 30.09.2008</b>	<b>15</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>33</b>
<b>Ühisettevõtted</b>							
Seisuga 31.12.2007	17	3	0	0	0	0	<b>20</b>
Lisandumised	-	-	-	-	-	-	-
Väljaminekud	-2	-	-	-	-	-	<b>-2</b>
<b>Seisuga 30.09.2008</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18</b>
<b>Sidusettevõtted (ei konsolideerita)</b>							
Seisuga 31.12.2007	1	-	-	-	-	-	<b>1</b>
Lisandumised	-	-	-	-	-	-	-
Väljaminekud	-	-	-	-	-	-	-
<b>Seisuga 30.09.2008</b>	<b>1</b>	-	-	-	-	-	<b>1</b>

2008. aasta 9 kuu jooksul soetas Kontsern äriühenduse teel ühe ehitusdivisjoni tütarettevõtte (lisa 3). Üks ehitusdivisjoni tütarettevõtte müüdi (lisa 4) ning kaks teenindusdivisjoni tütarettevõtet ühendati üheks ettevõtteks. Müüdi kaks ühisettevõtet (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 esialgne soetushind oli 6,300 tuhat krooni (403 tuhat eurot), millest 2,100 tuhat krooni (134 tuhat eurot) tasus Kontsern lepingu sõlmimisel. Osaühingu ostu-müügilepingu tingimused sätestasid, et kui Tempera Ehitus OÜ kannab peale osaluse soetust kolmel järjestikusel aastal kahjumit, siis ülejäänud osa soetusmaksumusest ei kuulu tasumisele enne kumulatiivse kasumi tekkimist. 9 kuu vahearuanne koostamise seisuga on Kontserni juhatus seisukohal, et Tempera Ehitus OÜ 2008. aasta oodatavad tulemused on negatiivsed, samuti on oodata kahjumit järgmisel majandusaastal. Seega on ülejäänud osaluse eest tasumine ebatõenäoline ning Tempera Ehitus OÜ lõplikuks soetusmaksumuseks kujuneb 2,100 tuhat krooni (134 tuhat eurot).

Soetatud netovara ja tekkinud firmaväärtus on toodud allolevas tabelis:

	EEK	EUR
tuhandetes		
<b>Soetusmaksumus</b>	<b>2,100</b>	134
Soetatud netovara õiglane väärtus <sup>1</sup>	1,468	94
Firmaväärtus (lisa 16)	632	40

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

Soetusel tekkinud firmaväärtus oli ostu-müügi lepingu sõlmimisel peamiselt seotud Tempera Ehitus OÜ kliendibaasiga ning ettevõtte ja potentsiaalsete klientide vaheliste suhetega, mis oleks järgmistel aastatel lubanud sõlmida kasulikke müügilepinguid rohkem kui Kontsern oleks saanud sõlmida ilma Tempera Ehitus OÜ soetamiseta. Kontserni 9 kuu vahearuanne koostamise hetkel ei pea Kontserni juhatus tõenäoliseks kasulike müügilepingute sõlmimist sellises mahus, mis kataks tekkinud firmaväärtuse ning seetõttu hindas Kontsern 2008. aasta III kvartalis firmaväärtuse summas 632 tuhat krooni (40 tuhat eurot) alla.

Soetusmaksumus jaguneb Tempera Ehitus OÜ 55%-lisele osale varadest ja kohustustest alljärgnevalt:

	EEK	EUR
tuhandetes		
Raha	326	21
Nõuded ja ettemaksud	5,031	322
Varud	124	8
Materiaalne põhivara (lisa 15)	1,440	92
Firmaväärtus (lisa 16)	632	40
Kohustused	-5,453	-349
<b>Soetusmaksumus</b>	<b>2,100</b>	<b>134</b>

Kontserni 2008. aasta 9 kuu vahearuanndesse on konsolideeritud Tempera Ehitus OÜ 6 kuu (märts – september) tulud ja kulud ning varad ja kohustused seisuga 30.09.2008. Konsolideerimisperioodil oli Tempera Ehitus OÜ käibe mõju 9 kuu tulemustele 16,622 tuhat krooni ning mõju ematettevõtte aktsionäridele kuuluvale puhaskasumile oli -3,779 tuhat krooni (-242 tuhat eurot).

#### 4. Tütar- ja ühissettevõtete müügid, soetused vähemusosanikelt

##### Tütarettevõtete osaluste vahetus

Kontsern vahetas 2008. aasta aprilli alguses toimunud aktsiate vahetustehingu käigus talle kuuluvate tütaretevõtete 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 (lisa 4)	Tehingu hind	kasum või kahjum tehingust (lisa 4)
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
<b>Kokku</b>			<b>-1,533</b>		<b>-98</b>



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

### Ühisettevõtete müük

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

20. juunil 2008 võõrandas Kontsern oma osaluse ühisettevõttes 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 30.09.08 2,917 tuhat krooni (186 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. Segmentiaruandlus ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Varahaldus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	9 k 2008	9 k 2007	9 k 2008	9 k 2007	9 k 2008	9 k 2007	9 k 2008	9 k 2007	9 k 2008	9 k 2007	9 k 2008	9 k 2007
EEK tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	164,194	387,819	76,213	76,357	260,457	119,393	6,783	10,174	0	0	507,647	593,743
<i>Muutus</i>	-58%		0%		118%		-33%				-15%	
Kontserniväline muu äritulu	31,094	91,844	1,177	1,064	93	17	0	0	0	0	32,364	92,925
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	406	13,864	6,333	8,823	62,747	174,252	0	0	-69,486	-196,939	0	0
<b>Müügitulu ja muu äritulu kokku</b>	<b>195,694</b>	<b>493,527</b>	<b>83,723</b>	<b>86,244</b>	<b>323,297</b>	<b>293,662</b>	<b>6,783</b>	<b>10,174</b>	<b>-69,486</b>	<b>-196,939</b>	<b>540,011</b>	<b>686,668</b>
<b>Segmendi tulemus</b>	<b>-67,880</b>	<b>145,316</b>	<b>-33,066</b>	<b>-15,898</b>	<b>7,664</b>	<b>9,957</b>	<b>2,412</b>	<b>4,415</b>	<b>-206</b>	<b>-11,269</b>	<b>-91,076</b>	<b>132,521</b>
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-15,657	-20,203
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-106,733	112,318
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	-61,223	66,078	0	0	0	0	0	0	0	0	-61,223	66,078
Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisad 15, 16)	-1,058	-629	-1,346	-1,077	-1,760	-1,284	-40	-9	326	0	-5,259	-3,661
Firmaväärtuse allahindlused ja negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmised	0	286	-4,539	0	-632	0	0	0	0	0	-5,171	286
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56,141	198,131
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-41,168	-31,229
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-10,787	-15,112
<b>Puhaskasum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-102,547</b>	<b>264,108</b>

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Varahaldus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	9 k 2008	9 k 2007	9 k 2008	9 k 2007	9 k 2008	9 k 2007	9 k 2008	9 k 2007	9 k 2008	9 k 2007	9 k 2008	9 k 2007
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	10,494	24,786	4,871	4,880	16,646	7,631	434	650	0	0	32,445	37,947
<i>Muutus</i>	-58%		0%		118%		-33%				-14%	
Kontserniväline muu äritulu	1,987	5,870	75	68	6	1	0	0	0	0	2,068	5,939
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	26	886	405	564	4,010	11,137	0	0	-4,441	-12,587	0	0
<b>Müügitulu ja muu äritulu kokku</b>	<b>12,507</b>	<b>31,542</b>	<b>5,351</b>	<b>5,512</b>	<b>20,662</b>	<b>18,769</b>	<b>434</b>	<b>650</b>	<b>-4,441</b>	<b>-12,587</b>	<b>34,513</b>	<b>43,886</b>
<b>Segmendi tulemus</b>	<b>-4,338</b>	<b>9,287</b>	<b>-2,113</b>	<b>-1,016</b>	<b>490</b>	<b>636</b>	<b>154</b>	<b>282</b>	<b>-13</b>	<b>-720</b>	<b>-5,821</b>	<b>8,470</b>
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1,001	-1,291
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-6,821	7,178
Kinnisvara-investeeringute ümberhindlus	-3,913	4,223	0	0	0	0	0	0	0	0	-3,913	4,223
Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisad 15, 16)	-68	-40	-86	-69	-112	-82	-3	-1	21	0	-336	-234
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,588	12,663
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2,631	-1,996
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-689	-966

Puhaskasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-6,554	16,880
------------	---	---	---	---	---	---	---	---	--------	--------

## 6. Muud äritulud

	EEK		EUR	
	9 kuud 2008	9 kuud 2007	9 kuud 2008	9 kuud 2007
tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	29,903	88,970	1,911	5,686
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	617	2,620	39	167
Kasum materiaalse põhivara müügist	42	36	3	2
Muud tulud	1,802	1,299	115	84
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>32,364</b>	<b>92,925</b>	<b>2,068</b>	<b>5,939</b>

## 7. Üldhalduskulud

	EEK		EUR	
	9 kuud 2008	9 kuud 2007	9 kuud 2008	9 kuud 2007
tuhandetes				
Tööjõukulud	-51,862	-50,280	-3,315	-3,213
Büroo tegevuskulud	-22,740	-21,271	-1,453	-1,359
Juridiline teenindus, konsultatsioonikulud	-15,425	-8,941	-986	-571
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-3,512	-2,216	-224	-142
Firmaväärtuse allahindlused ja tuluks kandmine	-5,171	323	-330	21
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-1,716	21	-110	1
Sõidukite kulud	-7,102	-6,993	-454	-447
Muud kulud	-2,417	-4,529	-154	-290
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-109,945</b>	<b>-93,886</b>	<b>-7,027</b>	<b>-6,000</b>

## 8. Muud ärikuulud

	EEK		EUR	
	9 kuud 2008	9 kuud 2007	9 kuud 2008	9 kuud 2007
Tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	-91,126	-22,892	-5,824	-1,463
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-2,407	0	-153
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest, likvideerimisest ja müügist	-80	-5	-6	0
Viivised ja trahvid <sup>1</sup>	-2,414	-427	-154	-27
Muud kulud	-690	-1,029	-44	-66
<b>Muud ärikuulud kokku</b>	<b>-94,310</b>	<b>-26,760</b>	<b>-6,028</b>	<b>-1,710</b>

<sup>1</sup> Viivised ja trahvid sisaldavad muuhulgas kompromisslepingu alusel Faalanks OÜ-le tasutud tasu summas 1,250 tuhat krooni (80 tuhat eurot) (lisa 22).

## 9. Finantstulud

	EEK		EUR	
	9 kuud 2008	9 kuud 2007	9 kuud 2008	9 kuud 2007
tuhandetes				
Kasum tütarettevõtte osade ja aktsiate müügist	0	123,269	0	7,878
Kasum ühissettevõtte osade müügist	0	10,650	0	681
Intressitulud	45,104	13,880	2,884	887
Kasum valuutakursi muutusest	9,987	5	638	0
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	1,050	50,327	67	3,217
<b>Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku</b>	<b>56,141</b>	<b>198,131</b>	<b>3,588</b>	<b>12,663</b>

## 10. Finantskulud

	EEK		EUR	
	9 kuud 2008	9 kuud 2007	9 kuud 2008	9 kuud 2007
tuhandetes				
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist (lisa 4)	-1,533	-2,638	-98	-169
Kahjum ühissettevõtete osade ja aktsiate müügist	-35,086	0	-2,242	0
Intressikulud	-22,512	-24,155	-1,439	-1,544
Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt <sup>1</sup>	-2,551	-2,866	-163	-183
Kahjum valuutakursi muutustest	-4,744	-1,570	-303	-100
Finantsvarade allahindluskulu <sup>2</sup>	25,258	0	1,614	0
<b>Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku</b>	<b>-41,168</b>	<b>-31,229</b>	<b>-2,631</b>	<b>-1,996</b>

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

<sup>2</sup> Finantsvarade allahindluskulu 2008. aastal sisaldab Kippsala projektiga seotud nõude allahindluse tühistamist summas 25,248 tuhat krooni (1,614 tuhat eurot).

## 11. Puhaskasum aktsia kohta

	EEK		EUR	
	9 kuud 2008	9 kuud 2007	9 kuud 2008	9 kuud 2007
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	95,166,077	78,197,753	95,166,077	78,197,753
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes)	-109,743	255,941	-7,014	16,358
<b>Puhaskasum aktsia kohta (kroonides aktsia kohta)</b>	<b>-1.15</b>	<b>3.27</b>	<b>-0.07</b>	<b>0.21</b>

## 12. Nõuded

Lühiajalised nõuded	EEK		EUR	
	30.09.2008	31.12.2007	30.09.2008	31.12.2007
tuhandetes				
<b>Nõuded ostjate vastu</b>				
Ostjate tasumata summad	108,037	48,236	6,904	3,083
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-2,552	-70	-163	-4
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>105,485</b>	<b>48,166</b>	<b>6,741</b>	<b>3,079</b>
<b>Muud lühiajalised nõuded</b>				
Nõuded ühissettevõtete vastu (lisa 21)	73,899	53,719	4,723	3,433
Antud laenud <sup>1</sup>	127,498	12,391	8,149	792
Muud lühiajalised nõuded	34,200	47,449	2,186	3,033
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>235,597</b>	<b>113,559</b>	<b>15,058</b>	<b>7,258</b>
<b>Viitlaekumised</b>				
Intressid	10,255	5,807	655	371
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	12,039	21,635	769	1,383
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	46,902	107,406	2,998	6,864
Muud viitlaekumised	2,136	616	137	39
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>71,332</b>	<b>135,464</b>	<b>4,559</b>	<b>8,657</b>
<b>Lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>412,414</b>	<b>297,189</b>	<b>26,358</b>	<b>18,994</b>

<sup>1</sup> Antud laenud seisuga 30.09.08 sisaldavad muuhulgas:

- laenunõuet Sigma Real Estate Ltd. Vastu summas 108,838 tuhat krooni (6,956 tuhat eurot). Kontsern tegi 2008. aasta kevadel ettemaksu Ukrainas Simferopolis asuva kaubanduskeskuse projektis osaleva ettevõtte aktsiate eest summas 79,096 tuhat krooni (5,055 tuhat eurot) ning andis seoses sama projektiga seotud ettevõttele laenu summas 20,598 tuhat krooni (1,316 tuhat eurot). Seisuga 30.09.2008 on Kontserni juhatus otsustanud Ukraina kaubanduskeskuse projektis mitte osaleda ning raha tagasi kutsuda. Kontserni 2008. aasta 6 kuu vahearuanandes olid antud summad kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringute osana.
- antud laene seotud osapooltele summas 17,461 tuhat krooni (1,116 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2007 sisaldasid antud laenud nõudeid seotud osapooltele summas 12,391 tuhat krooni (792 tuhat eurot).

Pikaajalised nõuded	EEK		EUR	
	30.09.2008	31.12.2007	30.09.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Nõuded ühissettevõtete vastu (lisa 21)	45,612	38,538	2,915	2,463
Pikaajalised laenunõuded	203	907	13	58
Muud pikaajalised nõuded <sup>1</sup>	5,360	679	343	43
<b>Pikaajalised nõuded kokku</b>	<b>51,175</b>	<b>40,124</b>	<b>3,271</b>	<b>2,564</b>

<sup>1</sup> Muud pikaajalised nõuded sisaldavad muuhulgas AVEC Asset Management AS müügist tekkinud nõuet Explorer Property Fund AB väljamaksetele summas 2,917 tuhat krooni (186 tuhat eurot) (lisa 4).

### 13. Varud

	EEK		EUR	
	30.09.08	31.12.2007	30.09.08	31.12.2007
tuhandetes				
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud <sup>1</sup>	1,223,169	1,111,527	78,175	71,040
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	4,744	4,498	303	287
Materjalid ja valmistoodang	3,815	529	244	34
Ettemaksed tarnijatele	52,447	31,879	3,352	2,037
<b>Varud kokku</b>	<b>1,284,175</b>	<b>1,148,433</b>	<b>82,074</b>	<b>73,398</b>

<sup>1</sup> Suurenemine real 'Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud' on seotud eelkõige investeeringutega Bulgaaria elamuarendusprojektidesse summas 71,133 tuhat krooni (4,546 tuhat eurot), Tivoli projekti summas 17,401 tuhat krooni (1,112 tuhat eurot) ning Merivälja II projekti summas 27,801 tuhat krooni (1,777 tuhat eurot). Kolde projekti investeeringud ja müügid andsid netomuutusena kokku -9,812 tuhat krooni (-627 tuhat eurot) ning Bišumuiža<sup>1</sup>, Baltezers ja Dumpji projektid Lätis andsid varude netomuutust summas 6,936 tuhat krooni (444 tuhat eurot).

### 14. Kinnisvarainvesteeringud

	EEK		EUR	
tuhandetes				
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>		<b>1,479,281</b>		<b>94,543</b>
Soetused		1,914		122
Müügid		-49,969		-3,194
Väljaminekud tütarettevõttes osaluse müügil ja ühissetevõtteks ümberkujundamisel		-192,500		-12,303
Ümberklassifitseerimised varudesse		-300,000		-19,173
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast (lisa 15)		5,528		353
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 6,8)		66,078		4,223
<b>Saldo seisuga 30.09.2007</b>		<b>1,010,332</b>		<b>64,571</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>		<b>999,999</b>		<b>63,912</b>
Soetused		1,277		82
Müügid		-31,682		-2,026
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast (lisa 15)		20,042		1,281
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 6,8)		-61,223		-3,913
<b>Saldo seisuga 30.09.2008</b>		<b>928,413</b>		<b>59,336</b>



## 15. Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitis ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes					
<b>Jääkväärtus 31.12.2006</b>	<b>21,329</b>	<b>2,261</b>	<b>4,324</b>	<b>53,799</b>	<b>81,713</b>
Ostud ja parendused	7,212	1,656	4,706	22,936	36,510
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	9,654	9,654
Lisandumised äriühendustest	0	0	695	0	695
Müügid	0	-436	-32	-7,839	-8,307
Väljaminekud tütarettevõtte müügist	-96	0	0	-6,802	-6,898
Ümberklassifitseerimised	0	118	-118	0	0
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks	0	0	0	-5,528	-5,528
Amortisatsioonikulu (lisa 5)	-1,099	-639	-1,604	0	-3,342
<b>Jääkväärtus 30.09.2007</b>	<b>27,346</b>	<b>2,960</b>	<b>7,971</b>	<b>66,220</b>	<b>104,497</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>37,156</i>	<i>6,144</i>	<i>12,007</i>	<i>66,220</i>	<i>121,527</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-9,810</i>	<i>-3,184</i>	<i>-4,036</i>	<i>0</i>	<i>-17,030</i>
<b>Jääkväärtus 31.12.2007</b>	<b>26,940</b>	<b>5,134</b>	<b>7,983</b>	<b>101,806</b>	<b>141,863</b>
Ostud ja parendused	313	793	1,595	23,908	26,609
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	14,855	14,855
Müügid	0	-300	-784	0	-1,084
Lisandumised äriühendustest (lisa 3)	0	2,559	59	0	2,618
Väljaminekud tütar- ja ühisettevõtete võõrandamisest (lisa 4)	0	-58	-281	0	-339
Ümberklassifitseerimised müügioteel põhivaraks	-1,701	0	0	0	-1,701
Sihtfinantseerimine	0	0	0	-1,020	-1,020
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 14)	0	0	0	-20,042	-20,042
Amortisatsioonikulu (lisa 5)	-1,679	-1,384	-1,764	0	-4,827
<b>Jääkväärtus 30.09.2008</b>	<b>23,873</b>	<b>6,744</b>	<b>6,808</b>	<b>119,507</b>	<b>156,932</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>35,636</i>	<i>12,588</i>	<i>13,868</i>	<i>119,507</i>	<i>181,599</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-11,763</i>	<i>-5,844</i>	<i>-7,060</i>	<i>0</i>	<i>-24,667</i>

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes					
<b>Jääkväärtus 31.12.2006</b>	<b>1,363</b>	<b>145</b>	<b>276</b>	<b>3,438</b>	<b>5,222</b>
Ostud ja parandused	461	106	301	1,466	2,334
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	617	617
Lisandumised äriühendustest	0	0	44	0	44
Müügid	0	-28	-2	-501	-531
Väljaminekud tütar- ja ühisettevõtte müügist (lisa 4)	-6	0	0	-435	-441
Ümberklassifitseerimised	0	8	-8	0	0
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks	0	0	0	-353	-353
Amortisatsioonikulu (lisa 5)	-70	-41	-103	0	-214
<b>Jääkväärtus 30.09.2007</b>	<b>1,748</b>	<b>189</b>	<b>509</b>	<b>4,232</b>	<b>6,678</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	2,375	393	767	4,232	7,767
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	-627	-203	-258	0	-1,088
<b>Jääkväärtus 31.12.2007</b>	<b>1,722</b>	<b>328</b>	<b>510</b>	<b>6,507</b>	<b>9,067</b>
Ostud ja parandused	20	51	102	1,527	1,700
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	948	948
Müügid	0	-19	-50	0	-69
Lisandumised äriühendustest (lisa 3)	0	164	4	0	168
Väljaminekud tütar- ja ühisettevõtete võõrandamisest (lisa 4)	0	-4	-18	0	-22
Ümberklassifitseerimised müügiototel põhivaraks	-109	0	0	0	-109
Sihtfinantseerimine	0	0	0	-65	-65
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 14)	0	0	0	-1,281	-1,281
Amortisatsioonikulu (lisa 5)	-107	-88	-113	0	-308
<b>Jääkväärtus 30.09.2008</b>	<b>1,526</b>	<b>431</b>	<b>435</b>	<b>7,638</b>	<b>10,030</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	2,278	805	887	7,638	11,608
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	-752	-374	-452	0	-1,578

## 16. Immateriaalne põhivara

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes			
<b>Jääkväärtus 31.12.2006</b>	<b>15,558</b>	<b>1,147</b>	<b>16,705</b>
Ostud ja parendused	0	872	872
Lisandumised äriühendustest	5,941	11	5,952
Amortisatsioonikulu (lisa 5)	0	-319	-319
<b>Jääkväärtus 30.09.2007</b>	<b>21,499</b>	<b>1,711</b>	<b>23,210</b>
<b>Jääkväärtus 31.12.2007</b>	<b>23,957</b>	<b>1,548</b>	<b>25,505</b>
Ostud ja parendused	0	482	482
Müügid	0	-1	-1
Lisandumised äriühenduste kaudu (lisa 3)	4,310	0	4,310
Soetusmaksumuse korrigeerimine (lisa 3)	-3,678	0	-3,678
Väljaminekud tütar- ja ühisettevõtete võõrandamisest (lisa 4)	-4,014	-195	-4,209
Allahindlused väärtuse langusest	-5,171	0	-5,171
Amortisatsioonikulu (lisa 5)	0	-432	-432
<b>Jääkväärtus 30.09.2008</b>	<b>15,404</b>	<b>1,402</b>	<b>16,805</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>15,404</i>	<i>2,933</i>	<i>18,336</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>-1,531</i>	<i>-1,531</i>

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes			
<b>Jääkväärtus 31.12.2006</b>	<b>994</b>	<b>73</b>	<b>1,068</b>
Ostud ja parendused	0	56	56
Lisandumised äriühendustest	380	1	381
Amortisatsioonikulu (lisa 5)	0	-20	380
<b>Jääkväärtus 30.09.2007</b>	<b>1,374</b>	<b>109</b>	<b>1,483</b>
<b>Jääkväärtus 31.12.2007</b>	<b>1,531</b>	<b>99</b>	<b>1,630</b>
Ostud ja parendused	0	31	31
Müügid	0	0	0
Lisandumised äriühenduste kaudu (lisa 3)	275	0	275
Soetusmaksumuse korrigeerimine (lisa 3)	-235	0	-235
Väljaminekud tütar- ja ühisettevõtete võõrandamisest (lisa 4)	-257	-12	-269
Allahindlused väärtuse langusest	-330	0	-330
Amortisatsioonikulu (lisa 5)	0	-28	-28
<b>Jääkväärtus 30.09.2008</b>	<b>984</b>	<b>90</b>	<b>1,074</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>984</i>	<i>187</i>	<i>1,172</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>-98</i>	<i>-98</i>

## 17. Laenukohustused

	30.09.2008		31.12.2007	
	Kokku	s.h lühi-ajaline osa	Kokku	s.h lühi-ajaline osa
EEK tuhandetes				
Võlakirjad	155,347	155,347	139,284	124,545
Pangalaenu	875,515	279,900	1,094,580	563,689
Kapitalirendikohustused	10,184	2,168	6,712	2,475
Muud laenu <sup>1</sup>	127,415	83,806	113,439	62,368
<b>Kokku</b>	<b>1,168,461</b>	<b>521,221</b>	<b>1,354,015</b>	<b>753,077</b>

	30.09.2008		31.12.2007	
	Kokku	s.h lühi-ajaline osa	Kokku	s.h lühi-ajaline osa
EUR tuhandetes				
Võlakirjad	9,928	9,928	8,902	7,960
Pangalaenu	55,956	17,889	69,956	36,026
Kapitalirendikohustused	651	139	429	158
Muud laenu <sup>1</sup>	8,143	5,356	7,250	3,986
<b>Kokku</b>	<b>74,678</b>	<b>33,312</b>	<b>86,537</b>	<b>48,130</b>

<sup>1</sup> Muud laenu sisaldavad laene seotud osapooltelt summas 115,265 tuhat krooni (7,367 tuhat eurot), 31.12.2007 seisuga vastavalt 100,484 tuhat krooni (6,422 tuhat eurot). Vaata seotud osapoolte kohta lisainformatsiooni lisast 21.

## 18. Võlad

Lühiajalised võlad	EEK		EUR	
	30.09.08	31.12.2007	30.09.08	31.12.2007
tuhandetes				
<b>Võlad tarnijatele</b>	83,373	60,612	5,329	3,874
<b>Muud võlad</b>				
Võlad ühisettevõtete ees (lisa 21)	5,566	6,386	356	408
Võlad väärtpaberitehingutest	6,303	48,616	403	3,107
Muud võlad	34,900	29,496	2,230	1,885
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>46,769</b>	<b>84,498</b>	<b>2,989</b>	<b>5,400</b>
<b>Maksuvõlad</b>				
Käibemaks	4,524	1,761	288	113
Dividendide tulumaks	0	3,449	0	220
Üksikisiku tulumaks	2,326	2,535	149	162
Sotsiaalmaks	4,520	4,841	289	309
Muud maksuvõlad	2,235	4,037	142	258
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>13,605</b>	<b>16,623</b>	<b>868</b>	<b>1,062</b>

...jätk	EEK		EUR	
	30.09.08	31.12.2007	30.09.08	31.12.2007
<b>Viitvõlad</b>				
Intressivõlad	7,617	7,164	487	458
Võlad töövõtjatele	11,356	27,671	726	1,768
Dividendivõlad	1,252	8,743	80	559
Muud viitvõlad	7,103	18,280	454	1,169
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>27,328</b>	<b>61,858</b>	<b>1,747</b>	<b>3,954</b>
<b>Võlad kokku</b>	<b>171,075</b>	<b>223,591</b>	<b>10,934</b>	<b>14,290</b>

Pikaajalised võlad	EEK		EUR	
	30.09.08	31.12.2007	30.09.08	31.12.2007
tuhandetes				
Võlad väärtpaperitehingutest	493	1,211	32	77
Tagatisrahad	1,402	1,461	90	93
Muud pikaajalised võlad	4,871	1,935	310	124
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>6,766</b>	<b>4,607</b>	<b>432</b>	<b>294</b>

## 19. Ettemaksud

	EEK		EUR	
	30.09.08	31.12.2007	30.09.08	31.12.2007
tuhandetes				
Võlad väärtpaperitehingutest	493	1,211	32	77
Tagatisrahad	1,402	1,461	90	93
Muud pikaajalised võlad	4,871	1,935	310	124
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>6,766</b>	<b>4,607</b>	<b>432</b>	<b>294</b>

## 20. Omakapital

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 lõppes 05.09.2008.

Tagasiostu programmi eesmärgiks oli Arco Vara aktsiakapitali vähendamine või programmi raames omandatavate aktsiate kasutamine kavandatava töötajate aktsioptioniprogrammi tarbeks.

Eelpoolnimetatud aktsiate tagasiostuprogrammi raames ostis Arco Vara AS tagasi kokku 450,000 tükki koguhinnaga 3,992 tuhat krooni (255 tuhat eurot).

## 21. Tehingud seotud osapooltega

	EEK		EUR	
	9 kuud 2008 või 30.09.2008	9 kuud 2007 või 31.12.2007	9 kuud 2008 või 30.09.2008	9 kuud 2007 või 31.12.2007
tuhandetes				
<b>Tehingud ühissettevõtetega</b>				
Müügitulu	1,567	5,657	100	362
Ostetud teenused	-48	-48	-3	-3
Lühiajalised laenunõuded (lisa 12)	71,567	52,530	4,574	3,357
Pikaajalised laenunõuded (lisa 12)	43,594	37,688	2,786	2,409
Nõuded ostjate vastu (lisa 12)	491	963	31	62
Lühiajalised intressinõuded (lisa 12)	1,841	226	118	14
Pikaajalised intressinõuded (lisa 12)	2,018	850	129	54
Lühiajalised võlad (lisa 18)	5,566	6,386	356	408
<b>Tehingud Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli omavate ettevõtetega</b>				
Müügitulu	0	135	0	9
Ostetud teenused	-334	-375	-21	-24
Lühiajalised laenunõuded (lisa 12)	14,286	3,490	913	223
Lühiajalised laenukohustused (lisa 17)	74,686	51,852	4,773	3,314
Dividendivõlad	0	8,743	0	559
Võlad tarnijatele	276	24	18	2
Lühiajalised intressivõlad	3,259	2,101	208	134
Pikaajalised laenukohustused	31,341	38,898	2,003	2,486
Pikaajalised intressikohustused	1,341	815	86	52
<b>Tehingud Kontserni või Kontserni juhtkonna võtmeisikutega</b>				
Müügitulu	11,747	3,357	751	215
Nõuded ostjate vastu	262	1,377	17	88
Lühiajalised laenukohustused (lisa 17)	1,699	1,945	109	124
Intressivõlad	604	373	39	24
<b>Tehingud muude seotud osapooltega</b>				
Müügitulu	1,869	4,689	119	300
Ostetud teenused	-33	-2,086	-2	-133
Lühiajalised laenunõuded (lisa 12)	3,175	12,391	203	792
Intressinõuded	1,346	1,242	86	79
Muud lühiajalised nõuded	1,279	2,825	82	181
Pikaajalised laenunõuded	0	907	0	58
Lühiajalised laenukohustused (lisa 17)	298	298	19	19
Võlad tarnijatele	0	17	0	1
Muud lühiajalised kohustused	34,310	28,406	2,193	1,815
Pikaajalised intressivõlad	1,437	997	92	64
Pikaajalised laenukohustused	7,241	7,491	463	479



Emaettevõtte juhatuse liikmetele ja divisjonide juhtidele arvestati 2008. aasta 9 kuu jooksul tasusid koos kaasnevate maksudega kokku 7,921 tuhat krooni (506 tuhat eurot), 2007. aasta 9 kuu jooksul vastavalt 7,897 tuhat krooni (505 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 AS-i TOP või Kontserni vastu.

Aruande koostamise ajaks on kohtumenetlus lõppenud.

### **Tütarettevõtte Arco Investeeringute AS vastu esitatud hagi**

#### Profitor Group hagi

06.10.2008 toimunud kohtuistungile Profitori esindaja ei ilmunud (jäi ilmumata ka eelmisele, juunis toimunud istungile). Seoses sellega tegi asja menetlev kohtunik 06.10.2008.a kohtumääruse Profitori hagi läbivaatamata jätmiseks. Kontserni vastuhagi osas tegi kohtunik 12. novembril tagaseljaotsuse, mille sisuks on vastuhagi rahuldamine täies ulatuses ehk Arco Investeeringute AS-i kasuks mõisteti välja 4,368 tuhat krooni (279 tuhat eurot). Kuna tagaseljaotsus on viivitamata täidetav, annab Arco Investeeringute AS-i juhatus selle kohtutäiturile menetlemiseks.

#### 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 Kontserni 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 tõenäoliselt 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.

### **Tütarettevõtte 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.

30.09.2008 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.

25. 08.2008 tegi Harju Maakohus kohtumääruse, millega kohustas Arco Ehitus OÜ-d tasuma enne asja menetlusse võtmist ajutise halduri tasu 15 000 krooni. Kuna vahepeal oli asutud taas läbirääkimistesse OÜ Kaanon Kinnistud esindajatega ja üheks läbirääkimiste jätkamise tingimuseks oli avalduse tagasivõtmine, siis 11. september 2008. a esitas Arco Ehitus OÜ kohtule avalduse pankrotimenetluse lõpetamiseks. 30.09.2008 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 Faalanksi vormistatud kirjalikult. 24.04.2008 toimunud kohtuistungil ei suutnud Arco Vara Kinnistute AS tunnistajate ütlustega tõendada tasaarvelduse teostamist.

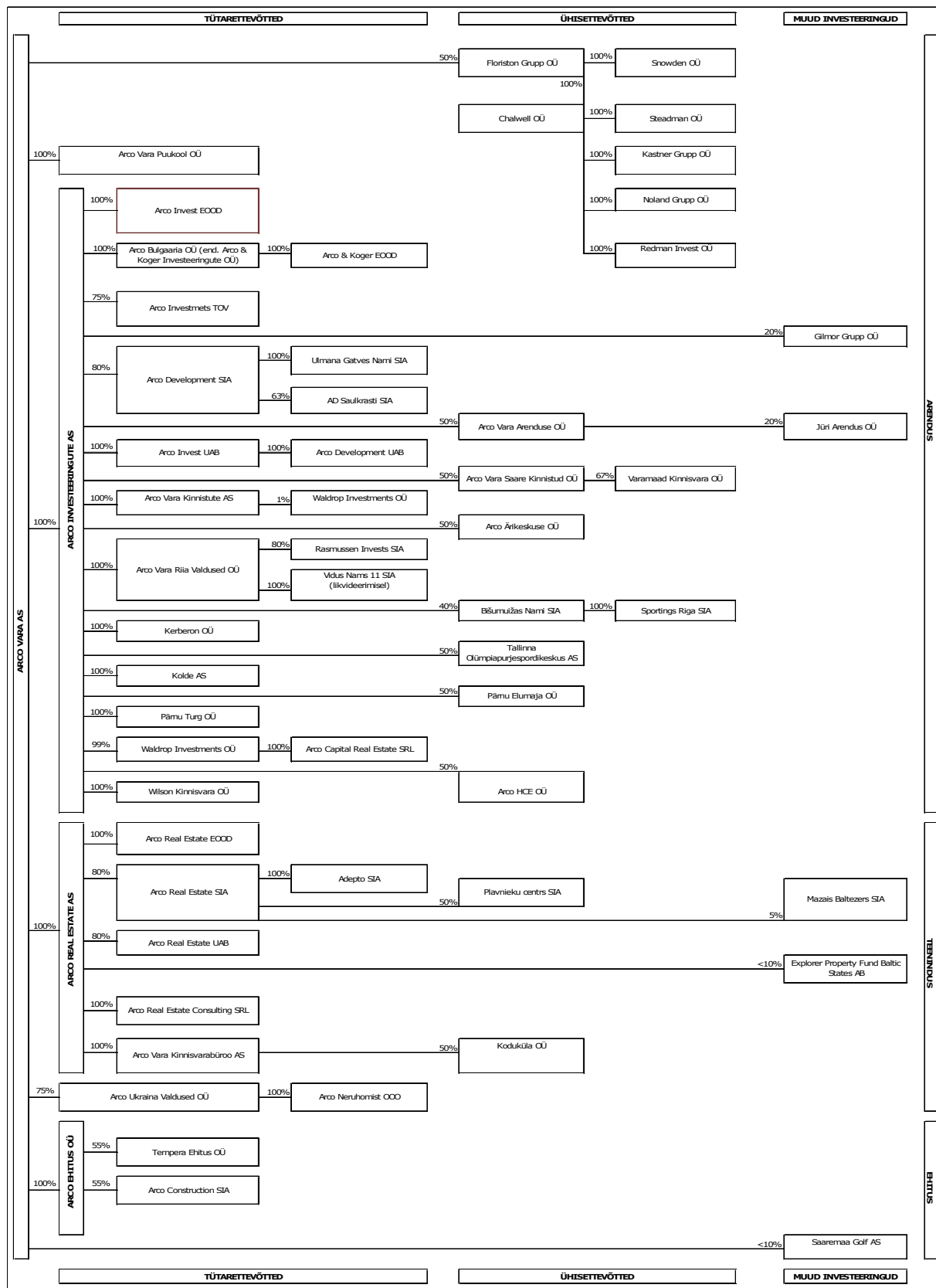
Kontserni juhtkonna arvates muutus tõenäoliseks, et kohus oleks otsustanud Faalanksi põhinõude, summas 1,087 tuhat krooni (69 tuhat eurot) väljamõistmise ning seetõttu ka viivisenõude 1,000 tuhat krooni (64 tuhat eurot) eeldatavat väljamõistmise ca 50% ulatuses. Nimetatule oleks lisandunuks hageja poolt 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 Faalanksi läbirääkimised, mille tulemusena allkirjastati eelpool nimetatud tingimustel kompromissileping. Tehingu kulu on kajastatud Kontserni 2008. aasta 9 kuu aruannetes muu ärikuluna summas 1,250 tuhat krooni (80 tuhat eurot) (vt. ka lisa 8).

Aruande koostamise ajaks on kohtumenetlus lõppenud.

## 24. Kontserni struktuur

seisuga 30.09.2008



## Juhtkonna deklaratsioon konsolideeritud vahearuandele

Arco Vara AS juhatus on koostanud 2008. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 2-36.

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

Veiko Taveere  
juhatuse liige

Heigo Metsoja  
juhatuse liige