

Arvu Markkoni
registrikoode
2006. a. a. a. a.
2.6.10.2007

Majandusaasta aruanne

ARCO ÄRIKESKUSE OÜ

Lõpeti OORMAN

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2006. a
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2006. a
Registrikood:	10404483
Address:	Jõe 2b 10151, Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	+372 6 144 630
Faks:	+372 6 144 631
E-mail:	info@arcovara.ee
Interneti kodulehekülg:	www.arcovara.ee
Põhitegevused:	Enda kinnisvara rendileandmine (EMTAK 70203)
Juhatus:	Urmas Lind
Audiitor:	Ernst & Young Baltic AS

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
KASUMIARUANNE	5
BILANSS	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Müügitulu	14
Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud	14
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 5 Raha ja raha ekvivalendid	15
Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 8 Materiaalne põhivara	17
Lisa 9 Laenukohustused	17
Lisa 10 Kapitali- ja kasutusrendikohustused	18
Lisa 11 Võlad	18
Lisa 12 Ettemaksed	19
Lisa 13 Muud pikaajalised võlad	19
Lisa 14 Ärikasumi korrigeerimised rahavoogude aruandes	19
Lisa 15 Omakapital	19
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused	19
Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega	20
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	22
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	23
JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2006. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	24

TEGEVUSARUANNE

Arco Ärikeskuse OÜ müügitulu moodustas 2006. aastal 12 820 708 krooni (2005: 11 939 455 krooni), mis saadi ettevõtte tavapärasest äritegevusest (kinnisvaraobjekti haldamisest ja arendamisest). 2006. aasta ettevõtte puhaskasumiks kujunes 14 340 672 krooni, mis oli peaaegu 2 korda suurem kui 2005. aastal (7 455 671 krooni).

Kasumi kasv oli peamiselt tingitud kinnisvarainvesteeringu väärtuse kasvust.

Kinnisvara renditati 2 207 271 krooni ulatuses, millest 291 543 krooni investeeriti kinnistu siseõuel asuva alajaama III korruse renoveerimiseks, mille tulemusena tekkis täiendavalt väljaüüritavat pinda 365 m², mis on 100 % välja üüritud.

Jätkati detailplaneeringu koostamist, mis takerdus uue kontaktvööndi määramisega Tallinna linnavalitsuse poolt. Nimetatud uue kontaktvööndi määramisega on alasse kaastaud kokku neli kõrvuti asetsevat kinnistut.

2007 aastal on kavas koostöös ankurüürniku A&G Kaubandus muuta „Melon” keskuse imidžit, avades seal Espirit esinduspoe. Samaaegselt toimub longue tüüpi kohviku ehitus üürnik OÜ UPUP poolt. Soovime oluliselt tõsta nende kahe üürniku abiga keskuse külastatavust.

Jätkub töö detailplaneeringu koostamisega, mille kestvuseks võib hinnanguliselt kujuneda 2 kuni 3 aastat.

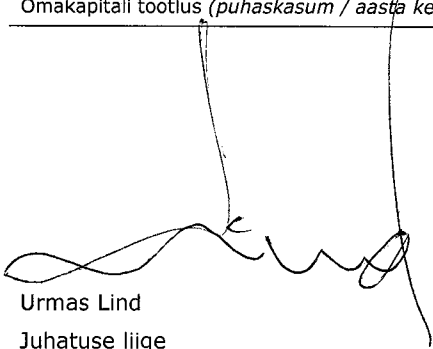
Olulisi ümberehitusi ega investeeringuid planeeritud ei ole.

Ettevõtte tööd juhib üheliikmeline juhatus, koosseisulisi töötajaid oli aruandeperioodil üks. Töötasu arvestati 2006. aastal 60 000 krooni ja sotsiaalmaksu ning töötuskindlustusmaksu 19 980 krooni.

Juhatuse liikmele arvestati tasu 2006. aastal 180 000 krooni ja sotsiaalmaksu 59 400 krooni.

Finantsnäitajad

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2006	2005
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,56	0,36
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,3	0,4
Omakapital võlakohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)	0,53	0,8
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	1,1	0,6
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvard)	0,10	0,05
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvard)	0,15	0,10
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	0,3	0,1



Urmas Lind

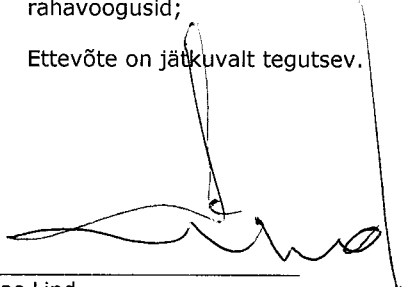
Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 21 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. Arco Ärikesuse OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.



Urmas Lind
Juhatuse liige

19. veebruar 2007. a

KASUMIARUANNE

kroonides

	Lisad	2006	2005
Müügitulu	2	12 820 708	11 939 455
Müüdnud toodangu kulu	3	-2 941 162	-3 556 672
Brutokasum		9 879 546	8 382 783
Turustuskulud	3	-101 000	-120 524
Üldhalduskulud	3	-1 906 063	-229 298
Muud äritulud	3	9 983 936	2 720 781
Muud ärikulud	3	-1 606	-1 042
Ärikasum		17 854 813	10 752 700
Muud finantstulud ja -kulud	4	-3 514 141	-3 297 029
Aruandeaasta puhaskasum		14 340 672	7 455 671

BILANSS

kroonides

	Lisad	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	5	1 844 460	856 874
Nõuded	6	574 066	1 385 787
Ettemakstud kulud	6	4 422	4 710
Käibevara kokku		2 422 948	2 247 371
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7	150 000 000	140 099 408
Materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)	8	135 423	145 216
Põhivara kokku		150 135 423	140 244 624
VARAD KOKKU		152 558 371	142 491 995
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	3 477 169	4 865 839
Võlad	11	836 597	1 215 069
Ettemaksed	12	47 500	92 042
Lühiajalised kohustused kokku		4 361 266	6 172 950
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	9	106 206 753	72 850 712
Pikaajalised võlad	13	769 831	588 484
Pikaajalised kohustused kokku		106 976 584	73 439 196
Kohustused kokku		111 337 850	79 612 146
Omakapital			
	15		
Osakapital		100 000	100 000
Ülekurss		18 151 000	18 151 000
Kohustuslik reservkapital		10 000	10 000
Tagasiostetud oma osad		-36 000 000	0
Jaotamata kasum		58 959 521	44 618 849
Omakapital kokku		41 220 521	62 879 849
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		152 558 371	142 491 995

RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides

	Lisad	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		17 854 813	10 752 700
Ärikasumi korrigeerimised	14	-9 854 655	-2 235 810
Äritegevusega seotud varade muutus		207 437	349 777
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		450 587	-832 212
Rahavood äritegevusest kokku		8 658 182	8 034 455
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	8	-36 144	-51 884
Antud laenude ja kapitalirendi nõuete tagasimaksed		0	305 296
Saadud intressid		15 226	11 313
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-20 918	264 724
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9	109 995 598	0
Laenude ja kapitalirendi kohustuste tagasimaksed	9, 10	-78 028 227	-5 229 086
Makstud intressid		-3 600 069	-3 590 112
Oma osade tagasi ostmine	15	-36 000 000	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-7 632 698	-8 819 198
RAHAVOOD KOKKU		1 004 566	-520 019
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		856 874	1 382 467
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 004 566	-520 019
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele		-16 980	-5 574
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 844 460	856 874

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides

	Osakapital	Ülekurs	Kohustuslik reserv- kapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2004	100 000	18 151 000	10 000	0	37 163 178	55 424 178
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	7 455 671	7 455 671
Saldo 31.12.2005	100 000	18 151 000	10 000	0	44 618 849	62 879 849
Oma osade ostmine	0	0	0	-36 000 000	0	-36 000 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	14 340 672	14 340 672
Saldo 31.12.2006	100 000	18 151 000	10 000	-36 000 000	58 959 521	41 220 521

For identification purposes only

EY ERNST & YOUNG

28.02.2007

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Arco Ärikeskuse OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse osa finants- ja kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse Eesti kroonides, kui ei ole märgitud teisiti.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutadeks on loetud peale Eesti krooni (arvestusvaluuta) kõik teised valuutad. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Eesti Panga ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (saadud laenud ja võlad) hinnatakse ümber bilansipäeva seisuga Eesti kroonidesse, võttes aluseks bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes finantstulude ja -kuludena.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtusest. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuste, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Tulu muude kaupade müügist

Kaupade müügi tulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale, ning juhul, kui müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida Raamatupidamise Toimkonna juhendid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita. Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- 1) finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- 2) lunastustähtajani hoitavad investeeringud – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 3) nõuded – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 4) müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulusid. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul põhineb õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul leitakse õiglane väärtus, tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja -kulude real. Erandiks on müügivalmis finantsvara, mille õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse otse omakapitalis ümberhindluse reservi real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse languse korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

Õiglasest väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

For identification purposes only

 ERNST & YOUNG

28.02.2007

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete ja lunastustähtajani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel atesteeritud hindajate abi. Olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga eelmiste perioodide jaotamata kasumis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 20 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis lülitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse materiaalse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni.

Soetamise järel kajastatakse materiaalet põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastas on järgmised:

• hooned ja rajatised	2–18%
• masinad ja seadmed	8–20%
• transpordivahendid	15–25%
• muu inventar, tööriistad ja sisseseade	20–40%

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille ettevõtte saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse languse arvestusprintsip).

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks. Müügiootel põhivara kajastatakse bilansis eraldi real käibevara koosseisus ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiootel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglas väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevald kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglas väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglas väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglas väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtaeg. Vara, mis on müüdud kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või -nõudeks, kasutades renditähtaja kestel ühesugust intressimäära.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsia- või osakapitalist. Sellest lähtudes eraldab ettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuliseerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite

katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Kuni 31.12.2006 välja makstud (neto)dividendide maksumäär on 23/77 ning alates 01.01.2007 on maksumääraks 22/78. Tulumaksuseadus näeb ette rakendatava tulumaksumäära edasise vähenemise 1% võrra aastas, kuni on saavutatud 20/80 tase, mis hakkab kehtima pärast 01.01.2009 välja makstud dividendide kohta. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumist makstakse välja dividende. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud lisas 16.

Lisa 2 Müügitulu

kroonides

Tegevusalad	2006	2005
Rent ja haldusteenused (lisa 7)	12 820 708	11 939 455
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	12 820 708	11 939 455

Geograafilised piirkonnad	2006	2005
Eesti	12 820 708	11 939 455
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku	12 820 708	11 939 455

Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud

kroonides

Müüdnud toodangu kulu	2006	2005
Hoonete remont, hooldus, haldus ja kommunaalkulud (lisa 7)	-2 815 245	-3 435 330
Tööjõukulud	-79 980	-83 796
Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisa 8)	-45 937	-37 046
Muud kulud	0	-500
Müüdnud toodangu kulu kokku	-2 941 162	-3 556 672

Turustuskulud	2006	2005
Reklaamikulud	-16 225	19 846
Vahendustasud	-84 775	-140 370
Turustuskulud kokku	-101 000	-120 524

Üldhalduskulud	2006	2005
Tööjõukulud	-242 579	-116 444
Büroo tegevuskulud	-330 049	-21 197
Juridiline teenindus, konsultatsioonikulud	-1 265 520	-58 879

Põhiavara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisa 8)	0	-6 575
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-67 883	124 922
Muud kulud	-32	-151 125
Üldhalduskulud kokku	-1 906 063	-229 298

Muud äritulud	2006	2005
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 7)	9 900 592	2 279 431
Muud tulud	83 344	441 350
Muud äritulud kokku	9 983 936	2 720 781

Muud ärikulud	2006	2005
Viivised ja trahvid	0	-1 042
Muud kulud	-1 606	0
Muud ärikulud kokku	-1 606	-1 042

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud

kroonides

Muud finantstulud ja -kulud	2006	2005
Intressikulud	-3 557 054	-3 335 026
Intressitulud	59 893	33 348
Kasum või kahjum valuutakursi muutustest	-16 980	-5 574
Muud finantstulud ja -kulud	0	10 223
Muud finantstulud ja -kulud kokku	-3 514 141	-3 297 029

Lisa 5 Raha ja raha ekvivalendid

kroonides

	31.12.2006	31.12.2005
Sularaha ja nõudmiseni hoised	1 320 376	344 637
Hansa intressifondi osakud	524 084	512 237
Raha ja raha ekvivalendid kokku	1 844 460	856 874

Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed

kroonides

	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	522 886	718 187
Nõuded ostjate vastu kokku	522 886	718 187

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
Off 28.02.2007

Muud lühiajalised nõuded

Nõuded Arco Vara Grupi ettevõtete vastu (lisa 17)	1 180	1 180
Antud laenud ¹	50 000	666 420
Muud lühiajalised nõuded kokku	51 180	667 600
Nõuded kokku	574 066	1 385 787

¹Antud laenud 31.12.2006 seisuga sisaldavad mitteseotud osapooltele antud lühiajalist laenu summas 50 000 krooni (2005: 50 000 krooni). Seotud osapooltele antud lühiajalised laenud koos intressinõudega summas 649 240 krooni loovutati ja tasaarveldati sidusettevõttega.

Lisas 17 on toodud täiendavalt informatsiooni nõuete kohta seotud osapoolte vastu.

ETTEMAKSTUD KULUD

	31.12.2006	31.12.2005
Tulevaste perioodide kulud	4 422	4 710
Ettemaksed kokku	4 422	4 710

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

kroonides

Saldo seisuga 31.12.2004	137 819 977
Kasum / kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 3)	2 279 431
Saldo seisuga 31.12.2005	140 099 408
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 3)	9 900 592
Saldo seisuga 31.12.2006	150 000 000

	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (lisa 2)	12 820 708	10 799 030
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 3)	-2 941 162	-3 556 672

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
28.02.2007

Lisa 8 Materiaalne põhivara
 kroonides

	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
<i>Soetusmaksumus 31.12.2004</i>	152 598	0	152 598
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2004</i>	-15 644	0	-15 644
Jääkväärtus 31.12.2004	136 954	0	136 954
Ostud ja parendused	31 483	20 400	51 883
Aruandeaasta amortisatsioon	-43 621	0	-43 621
Jääkväärtus 31.12.2005	124 816	20 400	145 216
<i>Soetusmaksumus 31.12.2005</i>	184 081	20 400	204 481
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2005</i>	-59 265	0	-59 265
Ostud ja parendused	28 144	8 000	36 144
Aruandeaasta amortisatsioon	-45 937	0	-45 937
Jääkväärtus 31.12.2006	107 023	28 400	135 423
<i>Soetusmaksumus 31.12.2006</i>	212 225	28 400	240 625
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2006</i>	-105 202	0	-105 202

Ettevõtte on seisuga 31.12.2006 lõpetamata ehitusena kajastatud Estonia pst 1 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks ja kinnistu siseõuel asuva alajaama hoone tarbeks eskiisprojekti koostamiseks tulevase ärihoone ehitamiseks teostatud tööd summas 28 400 krooni (2005: 20 400 krooni).

2006. aastal soetati muud materiaalsed põhivara summas 28 144 krooni.

Lisa 9 Laenukohustused
 kroonides

LÜHIAJALISED LAENUKOHUSTUSED	31.12.2006	31.12.2005
Arvelduskrediit		
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, s.h	3 477 169	4 379 839
Pangalaenud	3 434 728	4 341 034
Kapitalirendikohustused (lisa 10)	42 441	38 805
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	0	486 000
Lühiajalised laenukohustused kokku	3 477 169	4 865 839
PIKAJALISED LAENUKOHUSTUSED	31.12.2006	31.12.2005
Pikaajalised laenukohustused kokku	109 683 922	77 230 551
sh. kohustuste lühiajaline osa	3 477 169	4 379 839
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	106 206 753	72 850 712
Pangalaenud	106 003 816	71 605 333
Muud laenud	0	1 000 000
Kapitalirendikohustused (lisa 10)	202 937	245 379

Ettevõtte pikaajalise pangalaenu intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub 1.0% (2005: 1.5-2.75%).

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule (kajastatud kinnisvarainvesteeringuna) bilansilise maksumusega 150 000 000 krooni (2005: 140 099 000 krooni). Laenu alusvaluuta on EUR. Laenu tagasimakse lõpptähtaeg on 2016. a. Antud laenu puhul peab ettevõtte tagama, et laenukattекordaja ei ole lepingu kehtivuse ajal alla 1,20 ja omavahendite osakaal varade kogusummast on kõrgem kui 20% ning see jääb vähemalt samale tasemele kogu lepingu kehtivuse jooksul. Samuti peavad dividendide väljamaksed olema eelnevalt pangaga kirjalikult kooskõlastatud.

Kapitalirendi kohustuste kohta on toodud täiendavalt informatsiooni lisas 10.

Kõik Ettevõtte laenukohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 10 Kapitali- ja kasutusrendikohustused kroonides

Ettevõtte rentnikuna

Ettevõtte on kapitalirendi tingimustel soetanud masinaid ja seadmeid ning muid materiaalseid põhivarasid. Nimetatud soetusest on ettevõttel järgmised kohustused:

Kapitalirendi kohustus	31.12.2006		31.12.2005	
	Rendimaksete miinimum	Miinimumsumma nüüdisväärtus	Rendimaksete miinimum	Miinimumsumma nüüdisväärtus
Kapitalirendikohustus tagasimaksetähtaja järgi				
kuni 1 aasta	62 782	42 441	62 782	38 805
2-5 aastat	240 665	202 937	303 449	245 379
Rendileandja brutoinvesteering kokku	303 447	245 378	366 231	284 184
Tuleviku intressikulu	-58 069		-82 047	
Rendileandja netoinvesteering kokku	245 378	245 378	284 184	284 184

Alusvaluuta on Eesti kroon ja intressimäär vahemik on 6,09% kuni 6,046%.

2006. aastal oli kontoriseadmete kasutusrendilepingutest tulenev rendikulu kokku 175 337 krooni (2005: 170 429 krooni).

Ettevõtte rendileandjana

Ettevõtte on kasutusrendi tingimustel välja rentinud kinnisvarainvesteeringuna kajastatud büroo- ja kaubandushoone aadressil Estonia pst 1. Renditud vara bilansiline väärtus ja sellest saadud renditulud on avalikustatud lisas 7.

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2006
kuni 1 aasta	3 536 608
2-5 aastat	8 030 459
Üle 5 aasta	11 784 125
Kokku	23 351 192

Lisa 11 Võlad kroonides

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad tarnijatele	314 717	536 339
Muud võlad		
Võlad Arco Vara Grupi ettevõtete ees (lisa 17)	1 263	5 983
Tagatisrahad	383 206	397 777
Muud võlad kokku	384 469	403 760
Maksuvõlad		
Käibemaks	3 539	112 626
Üksikisiku tulumaks	8 955	5 460
Sotsiaalmaks	13 200	7 760
Muud maksuvõlad	230	1 191
Maksuvõlad kokku	25 924	127 037
Viitvõlad		
Intressivõlad	82 414	125 429
Võlad töövõtjatele	29 073	22 504
Viitvõlad kokku	111 487	147 933
Võlad kokku	836 597	1 215 069

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
28.01.2007

Lisa 12 Ettemaksed

kroonides

	31.12.2006	31.12.2005
Ettemakstud tagatisrahad	42 500	0
Muud ettemakstud tulud	5 000	92 042
Ettemaksed kokku	47 500	92 042

Lisa 13 Muud pikaajalised võlad

kroonides

	31.12.2006	31.12.2005
Tagatisrahad	769 831	588 484
Muud pikaajalised võlad kokku	769 831	588 484

Lisa 14 Ärikasumi korrigeerimised rahavoogude aruandes

kroonides

Rahavood äritegevusest	Lisad	2006	2005
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon (lisa 8)		45 937	43 621
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus (lisa 7)		-9 900 592	-2 279 431
Ärikasumi korrigeerimised kokku		-9 854 655	-2 235 810

Lisa 15 Omakapital

kroonides

Seisuga 31.12.2006 jagunes ettevõtte osakapital kolmeks osaks: nimiväärtusega 50 000, 30 200 ja 19 800 krooni osa kohta.

2006. aastal ostis ettevõtte tagasi oma osasid summas 36 000 000 krooni, millest ühe osa nimiväärtus on 5 000 krooni hinnaga 18 000 000 krooni, teise osa nimiväärtus on 2 000 krooni hinnaga 7 128 000 krooni ja kolmanda osa nimiväärtus on 3 000 krooni hinnaga 10 872 000 krooni.

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused

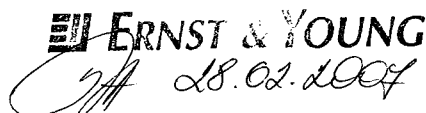
kroonides

Dividendide tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2006 seisuga 58 959 521 krooni (2005: 44 618 849 krooni). Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu nimetatud jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega, on 12 971 095 krooni (2005: 9 816 147 krooni). Seega moodustavad maksimaalsed netodividendid 45 988 426 krooni (2005: 34 802 702 krooni).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2006.

For identification purposes only



ERNST & YOUNG
28.02.2007

Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega
 kroonides

TEHINGUD ARCO VARA GRUPI ETTEVÕTETEGA
TEHINGUD EMAETTEVÕTTEGA:

TEHINGUD EMAETTEVÕTTEGA	2006	2005
Ostud	1 229 000	93 498

TEHINGUD SÕSARETTEVÕTETEGA:

SALDOD SÕSARETTEVÕTETEGA	31.12.2006	31.12.2005
Lühiajalised nõuded, s.h	1 180	1 180
Laekumata arved	1 180	1 180
Lühiajalised kohustused, s.h	1 263	5 983
Tasumata arved	1 263	5 983
TEHINGUD SÕSARETTEVÕTETEGA	2006	2005
Müügid	92 256	104 556
Ostud	413 112	896 352

TEHINGUD MUUDE SEOTUD OSAPOOLETAGA
TEHINGUD OMANIKEGA:

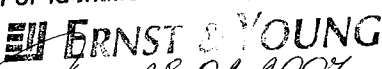
SALDOD OMANIKEGA NING JUHATUSE LIIKMETEGA	31.12.2006	31.12.2005
Lühiajalised nõuded, s.h	0	616 420
Antud lühiajalised laenud	0	547 000
Intressinõue	0	69 420
Lühiajalised kohustused, s.h	0	1 117 354
Saadud lühiajalised laenud	0	1 000 000
Intressikohustus	0	117 354

TEHINGUD OMANIKEGA NING JUHATUSE LIIKMETEGA	31.12.2006	31.12.2005
Saadud laenude tagasimaksed	1 000 000	0
Makstud intressi	143 097	0
Antud laenude tagasimaksed	547 000	0
Saadud intressi	102 240	0

TEHINGUD OMANIKE KONTROLLI ALL OLEVATE ETTEVÕTETEGA JA OMANIKE LÄHISUGULASTEGA:

SALDOD OMANIKE NING JUHATUSE LIIKMETE LÄHISUGULASTE NING NENDE KONTROLLI ALL OLEVATE ETTEVÕTETEGA	31.12.2006	31.12.2005
Lühiajalised kohustused, s.h	0	486 000
Saadud lühiajalised laenud	0	486 000

For identification purposes only


 28.01.2007

**TEHINGUD OMANIKE NING JUHATUSE LIIKMETE
LÄHISUGULASTE NING NENDE KONTROLI ALL OLEVATE
ETTEVÖTETEGA**

	31.12.2006	31.12.2005
Saadud laenude tagasimaksed	486 000	0
Ostud	0	9 500

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
28.02.2007

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Arco Ärikeskuse OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Arco Ärikeskuse OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2006 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on lisatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

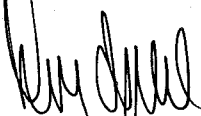
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Arco Ärikeskuse OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 28. veebruar 2007. a

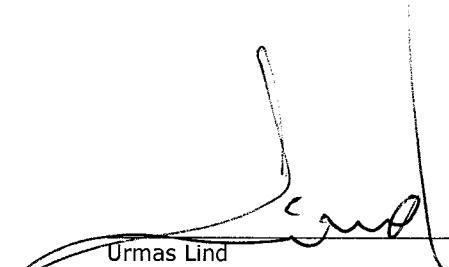


Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb Arco Ärikeskuse OÜ üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt (kroonides):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2006	58 959 521
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	0
Väljamakstavad dividendid (netodividendid)	3 200 000
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist ja dividendide väljamaksmist	55 759 521

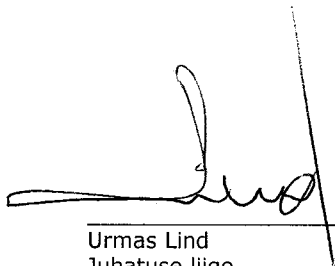


Urmas Lind
Juhatuse liige

23. veebruar 2007. a

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2006. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitan Arco Ärikeskuse OÜ 2006. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



Urmas Lind
Juhatuses liige

05.04. 2007. a