

19-05-2008

Majandusaasta aruanne

.....
Anne MAZURENKO

ARCO HCE OÜ

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2007. a
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2007. a
Registrikood:	10991428
Aadress:	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:	Hoonestusprojektide arendus
Nõukogu:	Veiko Pedosk, Veiko Taevere, Jaan Toots, Tarmo Tomak
Juhatus:	Tarmo Loog, Joel Tammeka
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
Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 12.	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 Nõuded	15
Lisa 6 Varud	15
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 8 Materiaalne põhivara	17
Lisa 9 Laenukohustused	17
Lisa 10 Võlad	18
Lisa 11 Ärikasumi korrigeerimised rahavoogude aruandes	18
Lisa 12 Osakapital	19
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	20
JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2007. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	21

TEGEVUSARUANNE

Arco HCE OÜ jätkas 2007. aastal majandustegevust põhisuunal kinnisvara arendamise valdkonnas (EMTAK: 41100).

Ettevõtte põhiline arendusobjekt on aadressil Ahtri tn 3 asuv kinnistu. 2006. aastal kehtestati antud kinnistule detailplaneering ning 2007. aastal jätkuvalt investeeriti kinnisvaraarenduse projekti. Majandusaasta algul moodustati Arco HCE OÜ baasil ühisettevõtte Rotermann Eesti OÜ-ga (U.S. Invest Grupp), et käivitada Holiday Club Tallinn detailplaneeringu baasil väljatöötatud uut äriplaani. 2007. aastal alustati hoone eskiisprojekti koostamist ja selle alusel detailplaneeringu algamist.

Hoone uue lahenduse leidmiseks korraldati arhitektuurikonkurss kutsutud osavõtjatega. Kolmest pakutud eskiislahendusest valiti välja koostöös omavalitsusega parim. Välja valitud eskiisi alusel alustati uue detailplaneeringu algamismenetlusega. Samal ajal töötati edasi hoone eskiislahendusega, mis lõplikult kinnitati aruandeperioodi lõpul. Kinnitatud eskiisi alusel alustati tööd hoone edasise projekteerimise korraldamiseks.

Ettevõtte varade maht kasvas 2007. aastal 404,3 mln kroonini (2006: 390 mln) . Majandusaasta kahjumiks kujunes -25,3 mln krooni (2006: -25,6 mln krooni), mille tingis eelkõige kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse langus. Kinnisvarainvesteeringu turuväärtus langes 2007. aastal 16,76 mln krooni.

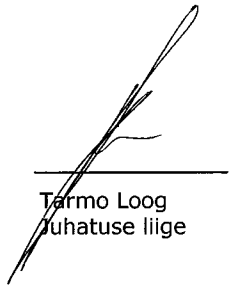
Personal

Personal OÜ Arco HCE tegevust juhib kaheliikmeline juhatuse, koosseisulisi töötajaid ettevõttes aruandeperioodil ei olnud. 2007. aastal juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Tulevikuplaanid

Aastal 2008 on planeeritud hoone edasine projekteerimine, detailplaneeringu kehtestamine, maa-aluse osa ehituse alustamine, võimalike rentnike otsimine. Eelpoolnimetatud tegevuste tarvis on alustatud müügimaterjalide koostamisega ja projekteerimisega lisaks on korraldatud konkurss maa-aluse osa ehitaja leidmiseks.

Kogu keskuse valmimine on planeeritud sügis 2011.



Tarmo Loog
Juhatuse liige

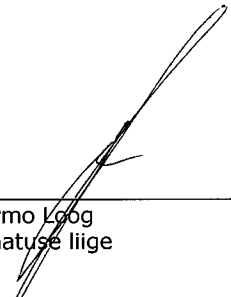
28. jaanuar 2008. a

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

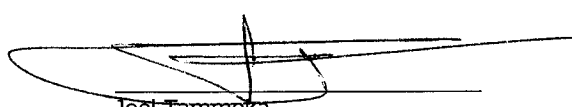
Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 20 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. Arco HCE 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.



Tarmo Loog
Juhatusel liige

18. veebruar 2008. a



Joel Tammeka
Juhatusel liige

KASUMIARUANNE

kroonides

	Lisad	2007	2006
Müügitulu	2	0	3 000
Müüdnud toodangu kulu	3	-396 195	-2 946 213
Brutokasum		-396 195	-2 943 213
Turustuskulud	3	-46 075	0
Üldhalduskulud	3	-118 338	-183 590
Muud äritulud	3	15 968 728	51 072 256
Muud ärikulud	3	-33 257 089	-73 539 053
Ärikasum		-17 848 969	-25 593 600
Finantstulud	4	5 358	28
Finantskulud	4	-7 414 890	-2 679
Aruandeaasta puhaskasum		-25 258 501	-25 596 251

BILANSS

kroonides

	Lisad	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		62 733	0
Nõuded	5	133	1 000
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded		1 023 575	2 999 343
Varud	6	1 450 732	1 846 927
Käibevara kokku		2 537 173	4 847 270
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7	368 242 900	385 000 000
Materiaalne põhivara	8	33 493 018	0
Põhivara kokku		401 735 918	385 000 000
VARAD KOKKU		404 273 091	389 847 270
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	186 017 957	125 016 506
Võlad	10	315 790	289 992 287
Lühiajalised kohustused kokku		186 333 747	415 008 793
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	9	194 500 000	0
Pikaajalised kohustused kokku		194 500 000	0
Kohustused kokku		380 833 747	415 008 793
Omakapital			
Osakapital	12	80 000	40 000
Ülekurss		73 819 368	0
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Jaotamata kasum		-50 464 024	-25 205 523
Omakapital kokku		23 439 344	-25 161 523
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		404 273 091	389 847 270

RAHAVOOGUDE ARUANNE
Kroonides

	Lisad	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-17 848 969	-25 593 600
Ärikasumi korrigeerimised	11	17 510 833	-51 072 256
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		1 975 768	-1 999 028
Varude muutus		396 195	-1 846 927
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-76 200 174	75 283 478
Rahavood äritegevusest kokku		-74 166 347	-5 228 333
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus ¹	8	-11 660 785	-75 216 780
Kinnisvarainvesteeringute soetus ²	7	-14 756 183	-762 935
Kontsernikonto nõude muutus		1 000	-1 000
Saadud intressid		5 224	125
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-26 410 744	-75 980 590
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		402 836 435	37 016 506
Laenude tagasimaksed		-189 035 000	-43 496 000
Kontsernikonto kohustuse muutus		-176 140 876	104 862 414
Makstud intressid		-10 849 364	-17 172 712
Osade emiteerimine		73 859 368	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		100 670 563	81 210 208
RAHAVOOD KOKKU		93 472	1 285
Raha perioodi alguses		0	1 394
Raha muutus		93 472	1 285
Valuutakursi muutuse mõju rahale		-30 739	-2 679
Raha perioodi lõpus		62 733	0
Raha		31.12.2007	31.12.2006
Raha ja pangakontod		62 733	0
Raha kokku		62 733	0

¹ Materiaalse põhivara soetus ei sisalda lõpetamata ehitusse kapitaliseeritud intresse summas 21 658 633 krooni (2006: 0). Nimetatud intressid on osaliselt näidatud rahavoogude aruandes makstud intresside real.

² Kinnisvarainvesteeringute soetus ei sisalda kinnisvarainvesteeringutesse kapitaliseeritud intresse summas 0 krooni (2006: 23 869 642). Nimetatud intressid on osaliselt näidatud rahavoogude aruandes makstud intresside real.

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides

	Osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	40 000	0	0	394 727	434 727
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	4 000	-25 600 250	-25 596 250
Saldo 31.12.2006	40 000	0	4 000	-25 205 523	-25 161 523
Emiteeritud osakapital	40 000	73 819 368	0		73 859 368
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	-25 258 501	-25 258 501
Saldo 31.12.2007	80 000	73 819 368	4 000	-50 464 024	23 439 344

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 12.

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Arco HCE 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 õiglasel väärtuses). 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.

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Finantsaruannete esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi.

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks (lõpetamata ehitis) lähtutakse juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda juhtkonnast sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

Varuna kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elukeskkonna, üksikute eluhoonete või elamukruntide väljaarendamine ja võõrandamine, samuti esitatakse varuna kinnisvaraobjekte, mis on soetatud edasimüügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu omandamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti kasutusrendi maksetest või turuväärtuse kasvust, samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikema aja jooksul ja millel on mitu võimalikku kasutuseesmärki.

Kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte alles arendab kasutusrendi tingimustel renditavaks ärikeskkonnaks või kus toimub soetatud ärihoone ulatuslik rekonstrueerimine, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna alles pärast objekti valmimist (kasutusloa saamist). Need objektid on kuni valmimiseni esitatud materiaalse põhivara hulgas lõpetamata ehitisena.

Kui kinnisvaraobjektil, mis on varem kajastatud kinnisvarainvesteeringuna, tehakse lisaarendustöid, ei klassifitseerita objekti ajutiselt ümber lõpetamata ehitiseks.

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on üks hindamistehnikaid diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Võrreldava hinna meetodil määratud õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oli 31.12.2007 seisuga 368 242 900 krooni (2006.a 385 000 000 krooni). Üksikasjalikum informatsioon kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramise kohta on esitatud lisas 7.

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 laenu 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. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Tulu kajastamine

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

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

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.

Kontsernikonto

Ettevõtte pangakontod Ühispangas ja Hansapangas kuulusid 2006.aastal Arco Vara AS-i kontsernikonto koosseisu. Olenevalt sellest, kas ettevõtte pangakonto jääk on positiivne või negatiivne, näitas ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldot bilansipäeva seisuga nõude või kohustusena. Kontsernikonto kajastamiseks bilansis rakendati finantsvara või finantskohustuse arvestamise põhimõtteid (vt allpool). Rahavoogude aruandes näidatakse kontsernikonto nõude muutus investeerimistegevuse rahavoogudes ning kontsernikonto kohustuse muutus finantseerimistegevuse rahavoogudes.

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 õiglasel väärtusel 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.

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.

Varud

Varud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Neto realiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimismaksumuseni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes müüdnud toodangu kulu real.

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 kasutuseesmäärke. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitatavad 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 väärtusel, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate abi. Olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane 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 õiglane 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 akumulieitud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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 kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases 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 õiglases 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 ettevõttel 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.

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 akumulbeerunud 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 31.12.2007 välja makstud (neto)dividendide maksumäär on 22/78 ning alates 01.01.2008 on maksumääraks 21/79. 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.

Lisa 2 Müügitulu
 kroonides

Tegevusalad	2007	2006
Rent (EMTAK: 68201)	0	3000
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	0	3000

Kogu müügitulu on teenitud Eestis

Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud
 kroonides

Müüdnud toodangu kulu	2007	2006
Haldustegevuse kulud	0	-2 146
Muud kulud	-396 195	-2 944 067
Müüdnud toodangu kulu kokku	-396 195	-2 946 213

Turustuskulud	2007	2006
Reklaamikulud	-46 075	0
Turustuskulud kokku	-46 075	0

Üldhalduskulud	2007	2006
Tööjõukulud	-12 264	0
Büroo tegevuskulud	-2 367	-12 760
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-103 707	-170 830
Üldhalduskulud kokku	-118 338	-183 590

Muud äritulud	2007	2006
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 7)	15 746 231	51 072 256
Muud tulud	222 497	0
Muud äritulud kokku	15 968 728	51 072 256

Muud ärikulud	2007	2006
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 7)	-33 257 064	0
Viivised	-25	-33
Muud kulud	0	-73 539 020
Muud ärikulud kokku	-33 257 089	-73 539 053

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud

Kroonides

Finantstulud	2007	2006
Intressitulud	5 358	28
Finantstulud kokku	5 358	28

Finantskulud	2007	2006
Intressikulud	-7 384 151	0
Kahjum valuutakursi muutustest	-30 739	-2 679
Finantskulud kokku	-7 414 890	-2 679

Lisa 5 Nõuded

kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Muud lühiajalised nõuded		
Nõuded Arco Vara Grupi ettevõtete vastu (lisa 13)	0	1 000
Muud lühiajalised nõuded kokku	0	1 000
Viitlaekumised		
Intressid	133	0
Viitlaekumised kokku	133	0
Nõuded kokku	133	1 000

Lisa 6 Varud

kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	1 450 732	1 846 927
Varud kokku	1 450 732	1 846 927

Seoses edasimüügiks soetatud kaupade neto realiseerimismaksumuse vähenemisega alla bilansilise väärtuse on varusid alla hinnatud summas 369 195 krooni (2006: 2 944 067). 2007. aastal alla hinnatud varude bilansiline maksumus seisuga 31.12.2007 on 1 450 732 krooni (2006: 1 846 927).

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud
 kroonides

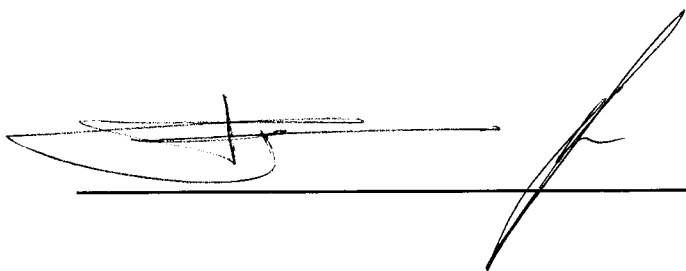
Saldo seisuga 31.12.2005	77 175 134
Soetused	748 479
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast ¹	256 004 131
Kasum / kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 3)	51 072 256
Saldo seisuga 31.12.2006	385 000 000
Soetused, v. a. kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	753 733
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 3)	-17 510 833
Saldo seisuga 31.12.2007	368 242 900

¹2006. a. klassifitseeris ettevõtte ümber materiaalsest põhivarast 256 004 131 krooni (2007: 0) seoses Holiday Club Tallinna projekti lõpetamisega ning antud projektiga seotud lepingute katkestamisega. 2007. aasta algul moodustati Arco HCE OÜ baasil ühissetevõtte Rotermann Eesti OÜ-ga (U.S. Invest Grupp), et käivitada Holiday Club Tallinn detailplaneeringu baasil väljatöötatud uut ärihoone äriplaani.

Kinnisvarainvesteeringutelt 2007. Aastal renditulu ei teenitud (2006: 3000 krooni). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevaid kulusid (sh. remonttööd ja parendused) 2007. aastal ei olnud (2006: 2 146 krooni).

Ettevõtte on võlakohustuste tagamiseks pantinud 2007. aasta lõpu seisuga kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisvaraobjekte bilansilises väärtuses 368 242 900 krooni (2006: 385 000 000 krooni).

Ettevõttel on 31.12.2007 seisuga kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summasid kokku 1 595 653 krooni (2006: 15 598 103 krooni).



Lisa 8 Materiaalne põhivara

Kroonides

	Lõpetamata ehtis
<i>Soetusmaksumus 31.12.2005</i>	148 522 542
Jääkväärtus 31.12.2005	148 522 542
Ostud ja parendused	83 611 947
kapitaliseeritud laenukulutused	23 869 642
Ümberklassifitseerimised ¹	-256 004 131
Jääkväärtus 31.12.2006	0
<i>Soetusmaksumus 31.12.2006</i>	<i>0</i>
Ostud ja parendused	11 834 385
Kapitaliseeritud laenukulutused	21 658 633
Jääkväärtus 31.12.2007	33 493 018
<i>Soetusmaksumus 31.12.2007</i>	<i>33 493 018</i>

¹ Ümberklassifitseerimised 2007. ja 2006. aastal:

	Lõpetamata ehtis
Ümberklassifitseerimised materiaalse põhivara rühmades	-256 004 131
Ümberklassifitseerimised kokku 2006. aastal	-256 004 131
Ümberklassifitseerimised kokku 2007. aastal	0

Lisa 9 Laenukohustused

kroonides

LÜHIAJALISED LAENUKOHUSTUSED	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised pangalaenu ¹	0	125 016 506
Lühiajalised laenukohustused emattevõtete ees (lisa 13)	92 067 543	0
Lühiajalised laenukohustused Arco Vara Grupi ettevõtete ees (lisa 13)	93 950 414	0
Lühiajalised laenukohustused kokku	186 017 957	125 016 506

PIKAAJALISED LAENUKOHUSTUSED	31.12.2007	31.12.2006
Pikaajalised laenukohustused kokku	194 500 000	0
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	194 500 000	0
<i>Pangalaenu¹</i>	<i>194 500 000</i>	<i>0</i>

¹ 2007 aastal võetud pangalaenu summa on 194 500 000 krooni (2006: 37 016 506). Ettevõtte lühiajaliste pangalaenu intressimäär on 5,99% (2005: 5,75%). Ettevõtte pikaajalise pangalaenu intressimäär on 6 kuu Euribor + 1,3%. Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluva kinnistule aadressiga Ahtri 3 (kajastatud kinnisvarainvesteeringuna) bilansilise maksumusega 368 242 900 krooni (2006: 385 000 000). Pangalaenu tagasimakse tähtaeg on 29.05.2009.

Kõik Ettevõtte laenukohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides või Eurodes.

Lisa 10 Võlad
 kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	13 806	177
Muud võlad		
Võlad Arco Vara Grupi ettevõtete ees (lisa 13)	0	21 148 693
Kontsernikonto kohustus ¹	0	176 140 876
Võlad põhivaratehingutest	204 847	18 358 194
Muud võlad ²		73 772 178
Muud võlad kokku	204 847	289 419 941
Viitvõlad		
Intressivõlad	97 137	572 169
Viitvõlad kokku	97 137	572 169
Võlad kokku	315 790	289 992 287

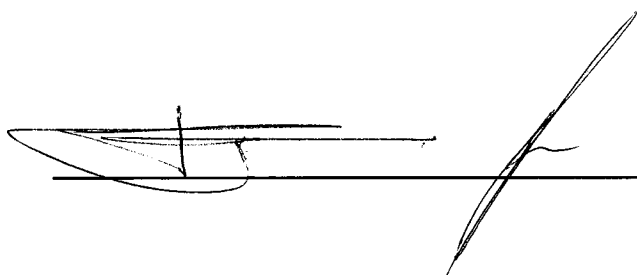
¹ Arco HCE OÜ oli liitunud Arco Vara AS-i kontsernikonto lepingutega. Kontsernikonto lepingute kohaselt vastutavad kontsernikontoga liitunud ettevõtted lepinguga seotud kohustuste eest solidaarselt. Antud limiidi intressimäär oli 10%. 2007.aastal astus Arco HCE OÜ kontsernikonto lepingust välja.

² Muud võlad seisuga 31.12.2007 sisaldavad:

- Arco HCE OÜ poolt kogutud kolmandale isikule kuuluvat üüritulu summas 0 krooni (2006: 233 158).
- kolmandale isikule kuuluvat trahvikohustust lepingust taganemise eest summas 0 krooni (2006: 73 539 020 krooni; 4 700 000 eurot).

Lisa 11 Ärikasumi korrigeerimised rahavoogude aruandes
 kroonides

	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus (lisa 3)	17 510 833	-51 072 256
Ärikasumi korrigeerimised kokku	17 510 833	-51 072 256



Lisa 12 Osakapital

Kroonides

Seisuga 31.12.2007. a jaguneb ettevõtte osakapital kaheks (2) osaks, mille ühe osa nimiväärtus on 40 000 krooni. Seisuga 31.12.2007.a on osakapitali suuruseks 80 000 krooni. Osakapitali võib ilma põhikirja muutmata suurendada kuni 160 000 kroonini.

Seisuga 31.12.2006 ei vastanud ettevõtte omakapital Äriseadustiku nõuetele. Negatiivne omakapital kaeti osakapitali suurendamise kaudu.

2007. aasta alguses müüs Arco Vara AS ettevõttele kuuluva Arco HCE OÜ osa nimiväärtusega 20 000, mis moodustab 50% viimase osakapitalist, oma 100% tütarettevõttele Arco Investeeringute AS-ile. Arco Vara AS müüs teise osa nimiväärtusega 20 000, mis moodustab sammuti 50% Arco HCE OÜ osakapitalist Rotermann Eesti OÜ-le

2007. aasta alguses suurendati Arco HCE OÜ osakapitali 20 000 krooni võrra, millest Arco Investeeringute AS-i osa nimiväärtust suurendati 10 000 krooni võrra ja Rotermann Eesti OÜ osa nimiväärtust 10 000 krooni võrra. Arco Vara AS osa nimiväärtuse eest tasuti 72 539 020 krooni, millest ülekurss moodustab 72 529 020 krooni. Rotermann Eesti OÜ osa nimiväärtuse eest tasuti 1 000 000 krooni, millest ülekurss moodustab 990 000 krooni.



Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega
 kroonides

TEHINGUD EMAETTEVÕTETEGA:

SALDOD EMAETTEVÕTETEGA:	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised kohustused, s.h	92 067 543	0
Saadud lühiajalised laenud	92 067 543	0

TEHINGUD EMAETTEVÕTETEGA:	2007	2006
Saadud laenu	6 558 680	0
Saadud laenude tagasimaksed	29 535 000	0

TEHINGUD ARCO VARA GRUPI ETTEVÕTETEGA
TEHINGUD ARCO VARA GRUPI EMAETTEVÕTTEGA:

SALDOD ARCO VARA GRUPI EMAETTEVÕTTEGA	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised nõuded, s.h	0	1 000
Kontsernikonto nõue	0	1 000
Lühiajalised kohustused, s.h	93 950 414	197 289 569
Saadud lühiajalised laenud	93 950 414	0
Kontsernikonto kohustus	0	176 140 876
Intressikohustus	0	21 148 693

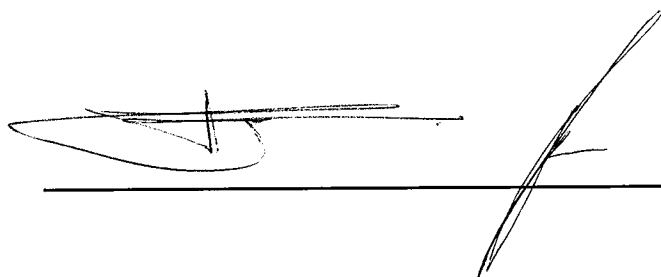
TEHINGUD ARCO VARA GRUPI EMAETTEVÕTTEGA	2007	2006
Saadud laenud	196 794 261	0
Saadud laenude tagasimaksed	29 500 000	43 496 000
Makstud intresse	0	12 364 581
Ostud	91 932	149 673

TEHINGUD SÕSARETTEVÕTETEGA:

TEHINGUD SÕSARETTEVÕTETEGA	2007	2006
Ostud	12 000	12 128 345

Kontsernikonto nõuded ning kohustused ning kontsernisiseselt saadud ja antud laenud kannavad intressi 10% aastas. Kontsernisisesed laenud on tagatiseta.

Ettevõtte juhtkonnale aruandeaastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmed ei saa ettevõttelt pensioniga seotud õigusi ega lahkumishüvitist.

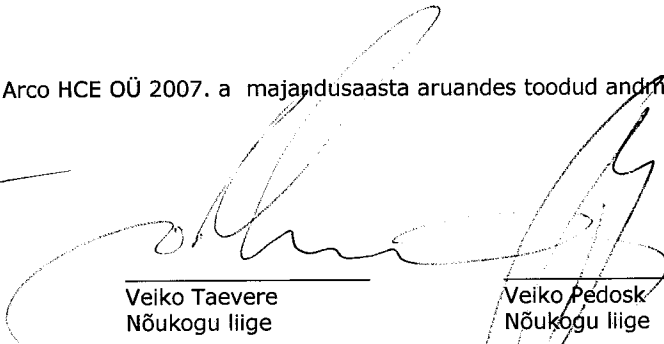


JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2007. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Arco HCE OÜ 2007. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



Tarmo Tomak
Nõukogu esimees

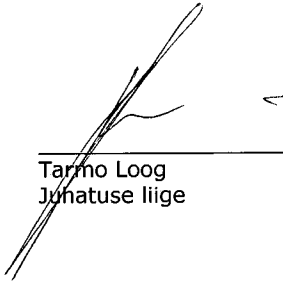


Veiko Taevere
Nõukogu liige

Veiko Pedosk
Nõukogu liige



Jaan Toots
Nõukogu liige



Tarmo Loog
Juhatus liige



Joel Tammeka
Juhatus liige

08. aprillil 2008. a