

290206

17.06.2008

Ühik. Kaar...

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

OÜ TOLETUM

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2007. a
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2007. a

Registrikood: 11011219

Aadress: Jõe 2b
10151, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Faks: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

Põhitegevused: Kinnisvarainvesteeringud
Kinnisvaraga seotud teenused
Transpordivahendite rendile ja üürile andmine

Juhatus: Richard Tomingas

Audiitor: OÜ Audiitorbüroo RKT

SISUKORD

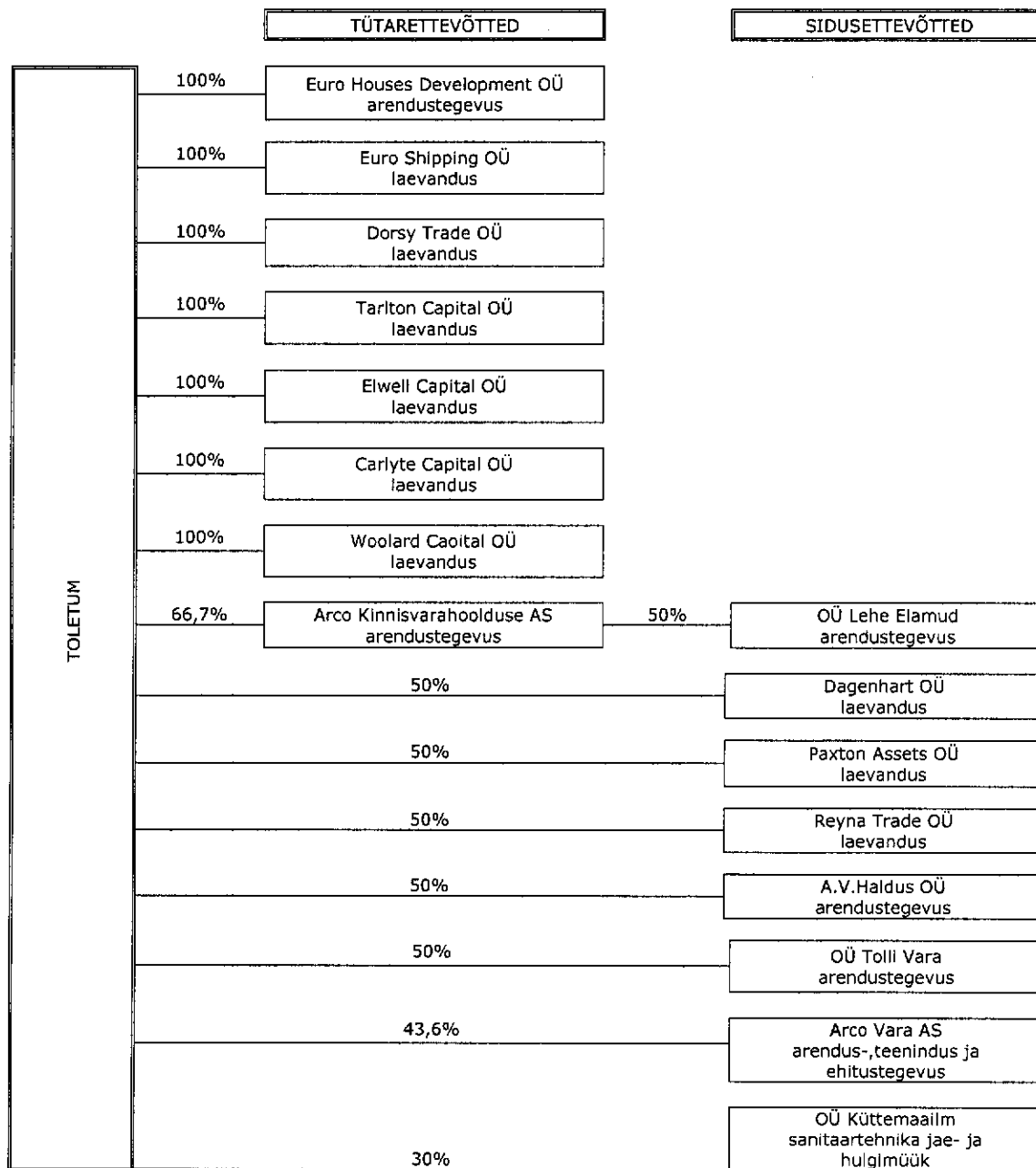
KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	5
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD BILANSS	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	10
Lisa 1 Üldine informatsioon	10
Lisa 2 Müügitulu	18
Lisa 3 Müüdnud toodangu kulu	18
Lisa 4 Muud äritegevusega seotud tulud ja kulud	18
Lisa 5 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 6 Nõuded	19
Lisa 7 Varud	20
Lisa 8 Kontserni tütarettevõtted	20
Lisa 9 Tütarettevõtete asutamised	21
Lisa 10 Kontserni sidusettevõtted	21
Lisa 11 Pikaajalised nõuded	23
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	23
Lisa 13 Materiaalne põhivara	24
Lisa 14 Laenukohustused	24
Lisa 15 Muud võlad	25
Lisa 16 Ettemaksed	26
Lisa 17 Muud pikaajalised võlad	26
Lisa 18 Kapitali- ja kasutusrendid	26
Lisa 19 Ärikasumi korrigeerimised rahavoogude aruandes	26
Lisa 20 Panditud varad	27
Lisa 21 Osakapital	27
Lisa 22 Tingimuslikud kohustused	27
Lisa 23 Tehingud seotud osapooltega	27
Lisa 24 Bilansipäevajärgsed sündmused	29
Lisa 25 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	30
Lisa 26 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	31
Lisa 27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali aruanne	31
Lisa 28 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	32
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	33
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	34
JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2007. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	35

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE

OÜ Toletum kontserni majandusaastal kõik kavandatud projektid kulgesid plaanipäraselt.

Toletumi konsolideeritud müügitulu moodustas 2007. aastal 50 240 334 krooni (2006:42 502 792 krooni). Paranesid nii 2007. aasta brutokasum 31 560 701 krooni (2006: 27 371 685 krooni), kui ka kasum enne tulumaksu 467 185 828 krooni (2006: 380 244 370 krooni). Tulumaksukulu ning vähemusosaluse mahaarvamise järgselt kujunes 2007. aasta OÜ Toletum osanikele kuuluvaks konsolideeritud puhaskasumiks 467 185 828 krooni (2006: 374 523 787 krooni).

Konsolideerimisgrupi struktuur 2007. aasta lõpu seisuga :



Vastavalt 07.12.2006 sõlmitud ühinemislepingule, mille kohaselt OÜ Oldplus ühineb OÜ-ga Toletum, ühines ettevõtte bilansiliselt 01.01.2007.

20.12.2007 sõlmitud jagunemislepingule, mille kohaselt Arco Kinnisvaraholduse AS jaguneb OÜ Toletum ja OÜ HM Investeeringute vahel, jaguneb ettevõtte bilansiliselt 01.01.2008.

20.12.2007 sõlmisid OÜ Toletum ja OÜ Greatway jagunemislepingu, kokkuleppe osa võõrandamise kohta ja osanike otsuse, mille kohaselt OÜ Toletum jaguneb eraldumise teel.

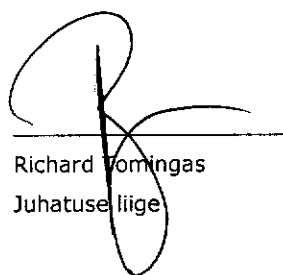
Tütarettevõtte Euro Houses Development OÜ, mis tegeleb kinnisvaraobjektide rentimise ja üürile andmisega alustas 2006 aasta teises pooles Kuressaare, Lossi 27 hotellihoone renoveerimisega. Majandusaastal renoveerimistööd lõpetati ja tööd alustab hotell Ekspare Residents.

Kontsernis töötas 2007. aastal keskmiselt kaheksa inimest ning neile maksti töötasu (koos kaasnevate maksudega) 1 262 688 krooni. Juhatusel liikmetele maksti tasusid 240 000 krooni.

Toletumi plaan 2008. aastal on äriühingute arendamine ja tegevuse jälgimine ning uute projektide väljatöötamine, juurutamine ja kontoroll. Oluliseks eesmärgiks on käimasolevate projektide ja teeninduskvaliteedi edasiarendamine.

Finantsnäitajad:

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2007	2006
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,8	0,5
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,7	0,5
Omakapital võlakohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused))	2,5	1,1
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	9,3	8,8
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvabad)	0,4	0,8
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvabad)	0,1	0,1
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	0,7	1,6

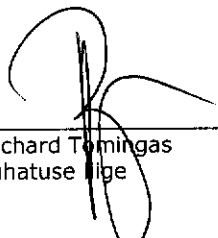


Richard Vomingas
Juhatusel liige

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 32 esitatud konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. OÜ Toletum (edaspidi ka "Emaettevõte") ning tema tütarettevõtete (edaspidi ka "Kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistava nõuetega;
2. konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Kontsern ja Emaettevõte on jätkuvalt tegutsevad.



Richard Tõmingas
Juhatuse liige

31. märts 2008. a

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 07.04.2008

Allkiri/Signature 

Auditoribüroo RKT

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

Kroonides

	Lisad	2007	2006
Müügitulu	2	50 240 334	42 502 792
Müüdnud toodangu kulu	3	-18 679 633	-15 131 107
Brutokasum		31 560 701	27 371 685
Turustuskulud	4	-293 795	-405 913
Üldhalduskulud	4	-7 804 728	20 153 998
Muud äritulud	4	28 804 462	8 256 852
Muud ärikulud	4	-38 085 071	-5 964 283
Ärikasum		14 181 569	49 412 339
Muud finantstulud ja -kulud	5	456 158 044	330 832 031
Kasum enne tulumaksu		470 339 613	380 244 370
Dividendide tulumaksukulu		-3 153 785	-5 432 026
Aruandeaasta puhaskasum		467 185 828	374 812 344
sealhulgas:			
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum		467 185 828	374 523 787
Vähemusosalusele kuuluv kasum		0	288 557

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 07.04.2008
 Allkiri/Signature [Signature]

Auditiibüroo RKT

KONSOLIDEERITUD BILANSS

Kroonides

	Lisad	2007	2006
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		33 551 324	19 108 845
Nõuded	6	80 386 101	19 152 254
Ettemakstud kulud	6	96 981	80 148
Varud	7	18 721 044	3 717 868
Käibevara kokku		132 755 450	42 059 115
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	11	3 931 464	15 052 604
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	10	913 879 210	446 977 180
Kinnisvarainvesteeringud	12	77 469 921	54 406 045
Materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)	13	239 232 827	333 612 275
Põhivara kokku		1 234 513 422	850 048 104
VARAD KOKKU		1 367 268 872	892 107 219

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused	14	80 372 676	31 757 561
Võlad	15	87 035 855	60 735 341
Ettemaksed	16	100 060	50 330
Lühiajalised kohustused kokku		167 508 591	92 543 232

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenukohustused	14	202 654 200	208 709 876
Pikaajalised võlad	17	83 294 011	118 326 435
Pikaajalised kohustused kokku		285 948 211	327 036 311
Kohustused kokku		453 456 802	419 579 543

Omakapital

Osakapital	21	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Jaotamata kasum	22	913 768 070	471 582 242
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		913 812 070	471 626 242
Vähemusosalus		0	901 434
Omakapital kokku		913 812 070	472 527 676
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 367 268 872	892 107 219

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 07.04.2008

Allkiri/Signature

Auditorbüroo RKT

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Kroonides

	Lisad	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		14 181 569	49 412 339
Ärikasumi korrigeerimised	19	-14 363 298	-21 297 442
Äritegevusega seotud varade muutus		-19 506 864	-6 488 553
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-1 668 651	-10 707 081
Rahavood äritegevusest kokku		-21 357 244	10 919 263
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-5 169 250	-136 279 448
Materiaalse põhivara müük		108 743 870	80 508
Kinnisvarainvesteeringute soetus ¹		-24 320 951	-8 528 341
Kinnisvarainvesteeringute müük		6 400 000	4 652 133
Tütar- ja sidusettevõtete soetus		-120 909 775	0
Tütar- ja sidusettevõtete müük		133 342 879	5 670 032
Antud laenud		-57 106 407	-14 532 357
Antud laenude ja kapitalirendi nõuete tagasimaksed		9 944 196	14 115 269
Rahajäägi vähenemine seoses tütarettevõtte jagunemisega		0	-23 803
Saadud dividendid		10 401 279	2 584 750
Saadud intressid		1 240 006	629 052
Rahavood investeerimistegevusest kokku		62 565 847	-131 632 205
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		412 376 901	232 376 851
Laenude ja kapitalirendi kohustuste tagasimaksed		-355 188 237	-95 514 943
Tasutud põhivara järelmaks		-47 351 507	0
Makstud intressid		-18 897 123	-8 054 305
Makstud dividendid		-16 434 480	-741 000
Makstud dividendide tulumaks		-1 189 420	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-26 683 866	128 066 603
RAHAVOOD KOKKU		14 524 737	7 353 661
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		19 108 845	11 843 188
Raha ja raha ekvivalentide muutus		14 524 737	7 353 661
Valuutakursi muutuse mõju rahaile ja raha ekvivalentidele		-82 258	-88 004
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		33 551 324	19 108 845
Raha ja raha ekvivalendid		31.12.2007	31.12.2006
Raha ja pangakontod		33 551 324	19 108 845
Raha ja raha ekvivalendid kokku		33 551 324	19 108 845

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date

07.04.2008

Allkiri/Signature

Auditorbüroo RKT

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Kroonides

	Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital					
	Osakapital	Kohustuslik reserv-kapital	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus-osalus	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2005	40 000	2 000	116 843 542	116 885 542	50 818 943	167 704 485
Vähemusaluse muutus kontserni osaluse muutusest tütarettevõtetes	-	-	216 913	216 913	0	216 913
Dividendide jaotamine	-	-	-20 000 000	-20 000 000	0	-20 000 000
Reservkapitali suurendamine	-	2 000	-2 000	0	0	0
Aruandeaasta puhaskasum	-	-	374 523 787	374 523 787	-49 917 509	324 606 278
Saldo 31.12.2006	40 000	4 000	471 582 242	471 626 242	901 434	472 527 676
Vähemusaluse muutus kontserni osaluse muutusest tütarettevõtetes	-	-	0	0	-901 434	-901 434
Dividendide jaotamine	-	-	-25 000 000	-25 000 000	0	-25 000 000
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	467 185 828	467 185 828	0	467 185 828
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	913 768 070	913 812 070	0	913 812 070

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 21.

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 07.04.2008

Allkiri/Signature [Signature]

Auditöörüüroo RKT

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**Lisa 1 Üldine informatsioon**

OÜ-u Toletum ning tema tütarettevõtete 31.12.2007 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 31.03.2008. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruanne osanike üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on osanike poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Osanikel on õigus juhatuse koostatud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

OÜ Toletum (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing. Kontserni peamised tegevusvaldkonnad on kinnisvarainvesteeringud, kinnisvaraga seotud teenused ja transpordivahendite (laevade) soetamine ja kasutusse andmine rendi ja üüri tingimustel.

OÜ Toletum kontserni struktuur 31.12.2007 seisuga on esitatud tegevusaruandes.

Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldalused

OÜ Toletum ning tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ja kinnitamiseks esitatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning äriseadustikus sätestatud nõuete kohaselt ja kohustuste täitmiseks.

OÜ-u Toletum aastaaruande arvestus- ja esitusvaluutaks on Eesti kroon (EEK). Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole öeldud teisiti.

Konsolideeritud finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab OÜ-u Toletum ja tema tütarettevõtete finantsandmeid liidetuna rida-realt. Kontserni kuuluvate ettevõtete aruandeaastad ühtivad kalendriaastaga ning ei erine emaettevõtte aruandeperioodist. Ettevõtted kasutavad olulises osas ühtseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid.

Tütarettevõtte on ettevõtte, kus emaettevõtte omab määravat mõju ehk kontrolli. Kontroll tähendab võimet määrata tütarettevõtte finants- ja tegevuspõhimõtteid kas läbi osaluse, lepingu alusel või mõnel muul viisil. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu, kui emaettevõtte omab otseselt ja/või kaudselt (teiste tütarettevõtete kaudu) kokku üle poolte tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest ja osadest.

Detailne informatsioon OÜ-u Toletum tütarettevõtete kohta on esitatud lisades 8 ja 9 lehekülgedel 20-21.

Tütarettevõtete varad, kohustused, tulud, kulud ja rahavood on konsolideeritud alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju kontsernile üle läks ning konsolideerimine lõpetati alates kuupäevast, mil kontserni valitsev mõju investeeringuobjekti üle katkes.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date 07.04.2008
Allkiri/Signature
Auditi büroo RKT

Kõik emaettevõtte ja tütarettevõtete vahel toimunud tehingutest tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud, rahavood ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on konsolideeritud finantsaruannetes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui nende tekkimise sisuliseks põhjuseks on vara väärtuse langus.

Vähemusosaluse osa ehk kontsernile mitte omistatav osa tütarettevõtete kasumitest või kahjumitest ning netovarast on esitatud konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseisus) eraldi real.

Uute osaluste omandamine tütarettevõtetes (äriühendused) on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastatud ostumeetodil. See tähendab, et konsolideeritud kasumiaruandes ja konsolideeritud rahavoogude aruandes on uute tütarettevõtete majandustulemused ja rahavood lisatud alates osaluse omandamise kuupäevast. Tütarettevõtete varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka „netovara“) on konsolideeritud hinnatuna soetushetke õiglasel väärtusel. Erinevus äriühenduse soetusmaksumuse ning investeeinguobjekti netovara õiglase väärtuse vahel on loetud firmaväärtuseks. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt tuluna, positiivse firmaväärtuse edasise mõõtmise osas vaata kirjeldatud arvestusprintsipi „Firmaväärtus“.

Olulised juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine eeldab juhtkonnapoolsete hinnangute ja otsuste tegemist, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamispõhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste realiseerumise tõenäosusest tulenevat esitamiskiisi ning aruandeperioodile omistatavaid tulusid ja kulusid.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutadeks on loetud peale Eesti krooni kõik teised valuutad. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on kasutatud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga ametlikke valuutakursse. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (laenukohustused ja võlad) on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud bilansipäeval kehtinud Eesti Panga ametlike valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid on esitatud aruandeperioodi kasumiaruandes finantstuludes ja -kuludes. Soetusmaksumuses mõõdetavad mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on võetud arvele tehingupäeval kehtinud valuutakursi alusel. Õiglasel väärtusel mõõdetavad mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on ümber hinnatud arvestusvaluutasse õiglase väärtuse määramise kuupäeval kehtinud valuutakursside alusel.

Tulu kajastamine

Tulu on kajastatud tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Müügitulu on kajastatud vaid saadava majanduslikku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Kinnisvara müük

Kinnisvara müük on kajastatud siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul on loetud müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Klientide poolt enne lepingu sõlmimist makstud summad on esitatud ettemaksetena.

Tulu muude teenuste müügist

Tulu teenuste müügist tekib teenuse osutamisel. Renditulu kinnisvarainvesteeringutest on kajastatud rendiperioodil tuluna lineaarselt. Tulud kommunaalteenuste vahendamisest (tasud elektrienergia, soojusenergia, vee jmt. eest) on saldeeritud ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 07.04.2008

Lehekülg 11

Allkiri/Signature

Auditooribüroo RKT

Muude kaupade müük

Tulu kaupade müügist on kajastatud kauba omandiõigusega seotud oluliste riskide ja tulude üleminekul ostjale ning juhul, kui müügitulu summat sai usaldusväärselt määrata.

Finantstulude kajastamine

Intressitulu on kajastatud tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu on arvele võetud nõudeõiguse tekkimisel.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks on loetud raha ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida lähtudes tehingu tegelikest tähtaegadest on võimalik muuta kuni 3-kuu jooksul teadaolevaks summaks rahaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellisteks varadeks olid sularaha, nõudmiseni- ja kuni 3-kuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad on algselt arvele võetud soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka on loetud kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud täiendavad kulutused on kajastatud kasumiaruandes kuluna.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid on kajastatud tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu- või müügikohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuteks on loetud selliseid oste ja müüke, mille puhul finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimus antud turul väljakujunenud või tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Omandamise järgselt on nõudeid, mida ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatud efektiivse intressimäära kaudu arvutatud amortiseeritud soetusmaksumuses. Amortiseeritud soetusmaksumus on leitud kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse on võetud soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Objektiivsete asjaolude ilmnemisel, mis viitavad varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, on amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla hinnatud. Kaetavaks väärtuseks on loetud finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus on kajastatud kasumiaruandes ärikuluna kirjel "üldhalduskulud" ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus on esitatud kasumiaruandes finantskuluna.

Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti osas eraldi. Laekumistähtaaja ületamisel 180 päeva ja rohkem on nõudesummad loetud ebatõenäoliselt laekuvateks ning kantud kuluks 100% ulatuses. Varade väärtuse vähenemisele viitavate asjaolude ja sündmuste kiiremal ilmnemisel on aset leidnud nõuete varasem allahindlus.

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude allahindlust kehtetuks muutvate sündmuste korral on allahindluste tühistamised esitatud kasumiaruande vastava kulukirje vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date

07.04.2008

Lehekülg 12

Allkiri/Signature

Auditöörühm RKT

Nõuete ja lunastustähtajani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulu on kajastatud kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

Soetusmaksumuses kajastatud finantsvarad on alla hinnatud kaetava väärtuseni juhul, kui viimane oli finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetavaks väärtuseks on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna sarnaste finantsvarade turul kehtiva tulususemääraga. Finantsvara allahindlus on esitatud kasumiaruandes finantskuluna ning sellist allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvarade kajastamine on lõpetatud siis, kui Kontsern kaotas õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele. Samuti siis, kui on tekkinud kohustus need rahavood täies ulatuses ja olulise viivitusega edasi kanda kolmandale osapoolele, kellele enamik finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest on üle antud.

Varud

Varud on kajastatud soetusmaksumuses, mis koosneb kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis olid vajalikud varude viimiseks nende müügiivalmidusse.

Kinnisvara soetusmaksumuse kalkuleerimine ja kuluks kirjendamine on aset leidnud objektipõhiselt.

Varud on bilansis kajastatud kas soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses lähtudes sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimismaksumus on leitud tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast toote lõpetamiseks ja müügi sooritamiseks vajalike hinnanguliste kulutuste maha arvamise teel. Varude allahindlusi neto realiseerimismaksumuseni on esitatud aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "müüdud toodangu kulu".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks on loetud maa või hoone, mida hoiti kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutatud kontserni enda majandustegevuses. Samuti on loetud kinnisvarainvesteeringuteks objekte, mida hoitakse pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke.

Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud. Edaspidi on kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval kajastatud õiglases väärtuses, mille leidmisel on lähtutud bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on kasutatud professionaalsete atesteeritud hindajate abi. Olulisemate investeeringute puhul on vajadusel võetud paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse leidmiseks on peamiselt kasutatud kas võrreldavate turuhindade meetodit või diskonteeritud rahavoogude analüüsi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjel "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamisel või kasutusest eemaldamisel, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud lõpetamise perioodi kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärgi muutumisel on vara bilansis ümber klassifitseeritud. Alates muutuse toimumise kuupäevast on objektile rakendatud varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt siirdati. Eelnevalt

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date

07.04.2008

Lehekülg 13

Allkiri/Signature

Audit: bGrou RKT

kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekti ümberrühmitamisel varudeks või materiaalseks põhivaraks on vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks loetud objekti õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kinnisvaraobjekti muutumisel materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks on positiivne vahe vara õiglase ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga esitatud ümberhindluse reservis. Negatiivne vahe on kajastatud kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleliolevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks tekkinud positiivne ja negatiivne vahe on esitatud kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks on loetud varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja eeldatava kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad soetusmaksumusega alla 10 000 krooni ja eeldatava kasuliku elueaga üle ühe aasta on esitatud kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kuluks kantud. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on arvele võetud soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Soetamisjärgselt on materiaalsel põhivaral bilansis kajastatud jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest ja erinevate eeldatavate kasulike eluigaadega komponentidest, on komponendid raamatupidamises arvele võetud eraldi varakirjetena. Komponentidele on määratud erinevad amortisatsiooninormid tulenevalt eeldatavast kasulikust elueast.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) on lisatud varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et kontsern saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad on kantud bilansist välja. Kõik muud põhivaradega seotud väljaminekud on esitatud kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimine on toimunud soetusmaksumust lineaarselt kuluks kandes. Amortisatsiooninorm on määratud igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt vara eeldatavast kasulikust elueast. Kasutatud amortisatsioonimäärad aastas on olnud põhivara gruppidele järgmised:

- | | |
|--|---------|
| • Masinad ja seadmed | 25 % |
| • Transpordivahendid | 5-7 % |
| • Muu inventar, tööriistad ja sisseseade | 20-40 % |

Põhivara on amortiseeritud kuni hetkeni, mil lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtusena on käsitletud summat eeldatava kasuliku eluea lõppedes, mille kontsern saaks sama vana ja samas seisukorras vara võõrandamisest täna.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi on üle vaadatud vähemalt iga majandusaasta lõpul. Hindamisaluste korrigeerimisel on muutused arvesse võetud edasiulatavalt.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 07.04.2008 Lehekülg 14

Allkiri/Signature 

Auditoribüroo RKT

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust on testitud sündmuste ilmnemisel või asjaolude muutumisel, mis viitavad vara kaetava väärtuse langusele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse testi on üksikasjalikumalt kirjeldatud allpool (vt. vara väärtuse languse arvestusprintsip).

Materiaalse põhivara kajastamine on lõpetatud vara võõrandamisel või situatsioonis, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud lõpetamise perioodi kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Firmaväärtus

Äriühenduse tulemusena tekkinud firmaväärtus on algselt arvele võetud soetusmaksumuses. Firmaväärtus on arvatud omandatud osaluse soetusmaksumuse ning kontserni osalusele vastava soetuspäeva tütarettevõtte netovara osa õiglase väärtuse positiivse vahena. Tütarettevõtte soetuspäeva netovara on leitud omandatud identifitseeritavate kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglase väärtuse lahutamise teel omandatud identifitseeritavate varade õiglasest väärtusest.

Arvele võtmise järgselt on firmaväärtust kajastatud soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumulieeritud väärtuste languste võrra. Väärtuse languse testimiseks on firmaväärtused jagatud kontserni nendele raha genereerivatele üksustele või üksuste rühmadele, mis peaksid saama konkreetsest äriühendusest majanduslikku kasu.

Firmaväärtuse väärtuse võimalikke languseid on kontrollitud vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga. Testi on läbi viidud sagedamini, kui seda on tinginud firmaväärtuse bilansilise väärtuse vähenemisele viitavad sündmused või hinnangute muutumised. Väärtuse langus on kindlaks määratud firmaväärtusega seotud raha genereeriva üksuse kaetava väärtuse hindamise teel. Väärtuse langusest tingituna on tehtud firmaväärtuse allahindlusi siis, kui raha genereeriva üksuse kaetav väärtus on väiksem bilansilisest väärtusest. Firmaväärtuse väärtuse langusest tulenevad kahjumid on esitatud kasumiaruandes real „Üldhalduskulud“.

Vara väärtuse langus

Vara kaetava väärtuse langemisele alla bilansilise väärtuse viitavate asjaolude olemasolu on analüüsitud igal bilansipäeval. Põhjuste ilmnemisel või minimaalselt kord aastas (kui see on nõutud) on kontsern läbi viinud vara kaetava väärtuse hindamise testi. Kui vara kaetav väärtus oli madalam kui bilansiline väärtus, siis on vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla hinnatud kuni kaetava väärtuseni. Kaetav väärtus on leitud kahest kõrgemana: kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtus vähendatuna müügikulutustega. Kasutusväärtuse hindamisel on hinnagulisi rahavoogusid diskonteeritud hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske väljendava maksueelse määraga. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel sõltumatute ekspertide abi. Vara või raha genereeriva üksuse moodustavate varade allahindlused on esitatud kasumiaruandes aruandeperioodi amortisatsioonikulude hulgas.

Väärtuse languse põhjuste kadumisel on varem kajastatud allahindlus tühistatud. Allahindluse asjaolude muutumist on analüüsitud vähemalt korra aastas igal bilansipäeval. Allahindluseid on tühistatud ja vara väärtust suurendatud maksimaalselt bilansilise väärtuseni, mis varal oleks kujunenud allahindluse mittetegemisel. Vara allahindluse tühistamine on kajastatud kasumiaruandes varasema allahindlusega samal real. Erandina ei ole tühistatud firmaväärtuse allahindlusi.

Finantskohustused

Finantskohustused on algselt arvele võetud soetusmaksumuses ehk finantskohustuse eest saadud tasu õiglasest väärtuses, mida on vähendatud tehingukulude võrra. Arvelevõtmise järgselt on finantskohustusi kajastatud efektiivse

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date

07.04.2008

Lehekülg 15

Allkiri/Signature

Auditoribüroo RKT

intressimäära meetodil leitud amortiseeritud soetusmaksumuses. Efektiivse intressimäära arvutamisel on arvesse võetud ka tehingukulud. Tehingukulud on kuluks kantud kooskõlas finantskohustuse elueaga.

Finantskohustustega kaasnevad intressikulud on kajastatud tekkepõhiselt periodiseerituna kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Varade (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteringud, materiaalne põhivara) ehitamise finantseerimisega seotud intressid alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on erandina kapitaliseeritud vara soetusmaksumuse hulgas.

Finantskohustuse kajastamine on lõpetatud kohustuse tasumisel, tühistamisel või aegumisel.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks on loetud renditehingud, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid on käsitletud kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara on bilansis kajastatud rendilepingu jõustumisel õiglases väärtuses või miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses, kui viimane oli madalam. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalsete põhivarade amortisatsiooniperioodiks on võetud lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud rendiperiood. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara on bilansis esitatud nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Erinevate perioodide rendimaksed on jagatud finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või -nõudeks, kasutades rendiperioodi kestel ühtlast intressimäära.

Kasutusrendi puhul on renditavat vara oma bilansis kajastanud rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid on periodiseeritud rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Kohustuslik reservkapital

Minimaalne kohustusliku reservkapitali suurus on fikseeritud Eesti Vabariigi äriseadustikus ja peab moodustama vähemalt 10% emaettevõtte osakapitalist. Äriseadustiku nõuete kohaselt on emaettevõtte teinud kasumi jaotamisel iga aasta vähemalt 5%-lise eraldise puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist tuleb jätkata kuni reservkapitali nõutava suuruse täitumiseni. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumulatsioonid kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Tulumaks

Tulumaksuvarasid ja -kohustusi ning tulumaksukulusid ja -tuluseid on arvestatud jagatuna realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks on esitatud lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid väljamakstavaid kasumieraldisi (dividende). Kuni 31.12.2007 väljamakstud (neto)dividendide osas oli maksumääraks 22/78 ning alates 01.01.2007 on maksumääraks 21/79. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb rakendatav tulumaksumäär ka edaspidi tempoga 1% aastas kuni 20/80 taseme saavutamiseni pärast 01.01.2009 väljamakstud dividendidelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks on kajastatud kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksmiskohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud kontserni ettevõtetel edasilükkunud tulumaksu nõudeid või kohustusi. Bilansis ei ole kajastatud jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel tekkivat tingimuslikku

Alikirjastatud ainult identifitseerimiseks

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date

07.04.2008

Allkiri/Signature

Auditorbüroo RKT

tulumaksukohustust. Vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel kaasnev maksimaalne tulumaksukohustus on ära toodud lisas 22.

Investeeringud tütarettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes (esitatud lisades 25 kuni 28) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kasutamise korral kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasest väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnmisel või minimaalselt igal bilansipäeval on kontsern läbi viinud investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi. Kui investeeringu kaetav väärtus oli madalam kui bilansiline väärtus, siis on vara alla hinnatud kuni kaetava väärtuseni. Kaetav väärtus on leitud kahest kõrgemana: kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglane väärtus vähendatuna müügikulutustega. Allahindlused on kajastatud aruandeperioodi finantskuluna.

Tütarettevõtete poolt makstud dividendid on loetud finantstuluks nõudeõiguse tekkimisel. Tuluks ei ole loetud enne tütarettevõtte omandamishetke tekkinud omakapitalist makstud dividende. Selline osa dividendidest on esitatud investeeringu vähendusena.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 07.04.2008

Allkiri/Signature 

Auditibüroo RKT

Lisa 2 Müügitulu

Kroonides

Tegevusalad (EMTAK 70101)	2007	2006
Kinnistute müük (EMTAK 6810)	1 434 530	0
Konsultatsiooniteenused	0	1 839 107
Rent ja haldusteenused (EMTAK 7734)	47 164 883	28 951 078
Muu müügitulu (EMTAK 6823)	1 640 921	11 712 607
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	50 240 334	42 502 792

Geograafilised piirkonnad	2007	2006
Eesti	48 730 125	41 295 088
Teised riigid	1 510 209	1 207 704
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku	50 240 334	42 502 792

Lisa 3 Müüdnud toodangu kulu

kroonides

Müüdnud toodangu kulu	2007	2006
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-50 000	0
Hoonete remont, hooldus, haldus ja komunaalkulud	-4 687 643	-1 500 316
Tööjõukulud	-485 368	-110 939
Põhivara kulum (lisad 13)	-13 276 403	-12 739 562
Muud kulud	-180 219	-780 290
Müüdnud toodangu kulu kokku	-18 679 633	-15 131 107

Lisa 4 Muud äritegevusega seotud tulud ja kulud

Kroonides

Turustuskulud	2007	2006
Reklaamikulud	-293 795	-405 913
Turustuskulud kokku	-293 795	-405 913

Üldhalduskulud	2007	2006
Tööjõukulud	-1 142 170	-506 015
Büroo tegevuskulud	-954 820	-636 185
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-2 975 327	-723 971
Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisad 13)	-142 765	26 226 652
Muud kulud	-2 589 646	-4 206 483
Üldhalduskulud kokku	-7 804 728	20 153 998

Muud äritulud	2007	2006
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	8 005 000
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist (lisa 19)	5 142 925	0
Kasum materiaalse põhivara müügist (lisa 19)	23 179 529	78 239
Muud tulud	482 008	173 613
Muud äritulud kokku	28 804 462	8 256 852

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuu päev/Date

07.04.2008

Lehekülg 18

Allkiri/Signature

Auditoribüroo RKT

	2007	2006
Muud ärikulud		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-272 887
Põhivara likvideerimiskahjum (lisa 19)	-565 188	0
Viivised ja trahvid	-37 511 541	-5 664 335
Muud kulud	-8 342	-27 061
Muud ärikulud kokku	-38 085 071	-5 964 283

Põhivara amortisatsioon ja väärtuste langus sisaldab nn negatiivset firmaväärtust summas null krooni (2006: 26 244 164 krooni).

Lisa 5 Finantstulud ja -kulud

Kroonides

	2007	2006
Muud finantstulud ja -kulud		
Kasum või kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist (lisa 8)	-1 738 975	25 318 781
Kasum või kahjum sidusettevõtete osade ja aktsiate müügist (lisa 10)	104 523 502	40 000
Kasum või kahjum sidusettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 10)	396 987 590	68 237 087
Intressikulud	-43 265 430	-9 930 077
Intressitulud	2 549 003	161 285
Kasum või kahjum valuutakursi muutustest	-82 259	-187 051
Muud finantstulud ja -kulud	-2 815 387	247 192 006
Muud finantstulud ja -kulud kokku	456 158 044	330 832 031

Lisa 6 Nõuded

Kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	8 330 708	6 554 271
Nõuded ostjate vastu kokku	8 330 708	6 554 271
Muud lühiajalised nõuded		
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 23)	46 219 758	1 154 723
Antud laenud	15 547 739	6 450 561
Muud lühiajalised nõuded	133 453	1 092 136
Muud lühiajalised nõuded kokku	61 900 950	8 697 420
Viitlaekumised		
Intressid	2 668 443	1 622 740
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	1 834 723	769 571
Dividendinõue	5 651 118	1 483 299
Muud viitlaekumised	159	24 953
Viitlaekumised kokku	10 154 443	3 900 563
Nõuded kokku	80 386 101	19 152 254

Antud tagatiseta laenude intressimäär oli 4 kuni 6% aastas (2006: 4 kuni 6% aastas). Laenude tagastuse tähtaeg on 31.12.2008. Antud laenud sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu summas 6 053 890 krooni (2006: 2 043 061 krooni) vaata lisa 23.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 07.04.2008 Lühikülg 19

Allkirj/Signature

Auditi/Control RKT

Muud lühiajalised nõuded 31.12.2007 seisuga sisaldasid:

- nõuet kinnisvarainvesteeringute eest summas null krooni (2006:80 000 krooni);
- nõuet seotud osapoolte vastu summas null krooni (2006: 974 000 krooni) vaata lisa 23;
- muid väiksemaid nõudeid summas null krooni (2006: 38 136 krooni).
- lühiajalist osa kinnistu eest summas 133 453 krooni (2006: null krooni), summa 1 145 964 krooni on kajastatud pikaajalise nõudena, tagastuse tähtaeg on 13.09.2017, vaata lisa 11.

Intressid summas 2 668 443 krooni (2006: 1 622 740 krooni) sisaldab intressi seotud osapoolte vastu 1 956 742 krooni (2006: 677 259 krooni), vaata lisa 23.

ETTEMAKSTUD KULUD

	31.12.2007	31.12.2006
Tulevaste perioodide kulud	96 981	80 148
Ettemaksed kokku	96 981	80 148

Lisa 7 Varud kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Edasimüügiks soetatud kinnistud	254 514	2 304 514
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	102 504	0
Ettemaksed kinnistute eest	18 364 026	0
Ettemaksed tarnijatele	0	1 413 354
Varud kokku	18 721 044	3 717 868

Lisa 8 Kontserni tütarettevõtted Kroonides

Ettevõtte äri nimi	Asukohamaa	Tegevus	Osalus 31.12.2007	Osalus 31.12.2006
Euro Houses Development OÜ	Eesti	arendus	100%	100%
Euro Shipping OÜ	Eesti	põhivara rent	100%	100%
OÜ Dorsy Trade	Eesti	põhivara rent	100%	100%
Tariton Capital OÜ	Eesti	põhivara rent	100%	100%
Elwell Capital OÜ	Eesti	põhivara rent	100%	100%
Carlyte Capital OÜ	Eesti	põhivara rent	100%	100%
Woolard Capital OÜ	Eesti	põhivara rent	100%	100%
Arco Kinnisvaraholduse AS	Eesti	arendus	66,7%	66,7%
E-Kinnistute OÜ	Eesti	arendus	-	66,7%
OÜ Musloteer	Eesti	arendus	-	66,7%

Jaanuaris 2007 tütarettevõtte OÜ Oldplus ühinemisest tulenev mõju:

Ühendatava ettevõtte nimi	OÜ Oldplus
Ühinemise kuupäev	1.01.2007
Kontsernile kuuluv osa ühinemisel %	100%
Kontsernile kuuluv ettevõtte netovara enne ühinemist	149 840 167
Ühinemisel kontsernile kuuluv osa	26 244 164

Ühinemise tulemusena muutus ühendatav ettevõtte omandava ettevõtte õigusjärglaseks. Ühendatava ettevõtte tegevus iseseisva juriidilise isikuna lõpetati.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date

07.04.2008

Lehekülg 20

Allkiri/Signature

Auditorid RKT

2007. aastal võõrandas kontsern osalusi alljärgnevalt:

Müüdud ettevõtte nimi	E-Kinnistute OÜ
Müügi kuupäev	22.11.07
Müüdud osa %	66,5%
Müügihind	26 600
Kasum (+), kahjum (-) müügist	-1 738 975

Lisa 9 Tütarettevõtete asutamised
kroonides

Kontsern 2007. aastal tütarettevõtteid ei omandanud (asutanud).

Kontsern omandas (asutas) 2006. aastal järgmised tütarettevõtted:

Ettevõtte	Omandatud osaluse suurus	Tegevusala	Sissemakse osakapitali
Tarlton Capital OÜ	100%	põhivara rent	40 000
Elwell Capital OÜ	100%	põhivara rent	40 000
Carlyte Capital OÜ	100%	põhivara rent	40 000
Woolard Capital OÜ	100%	põhivara rent	40 000
OÜ Oldplus	100%	Investeermistegevus	123 596 003

Novembris 2006 teevad OÜ Toletumi omanikud OÜ Oldplus osadega OÜ-sse Toletum täiendava mitterahalise sissemakse väärtusega 123 596 003 krooni, mille tulemusel saab OÜ Toletum 100%-lise osaluse ettevõttes OÜ Oldplus. Sissemakse tulemusel tekkinud kasum 123 596 003 krooni on kajastatud kasumiaruandes kirjel Muud finantstulud ja -kulud.

OÜ-u Oldplus netovara õiglane väärtus soetamisel oli järgmine:

Soetatud ettevõtte nimi	OÜ Oldplus
Soetamise kuupäev	30.11.2006
Soetatud osa %	100%
Ettevõtte netovara	149 840 167
Omandatud netovara õiglane väärtus	149 840 167
Osa soetatud ettevõtte omakapitalis	149 840 167
Soetusmaksumus	123 596 003
Negatiivne firmaväärtus soetusel	26 244 164

Lisa 10 Kontserni sidusettevõtted
Kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	913 879 210	446 977 180
Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad ja osad kokku	913 879 210	446 977 180

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Osalus		Ettevõtte osa omakapitalist		Investeeringu bilansiline väärtus	
		2007	2006	2007	2006	2007	2006
Arco Vara	Eesti	43,6%	59,7%	908 161 862	442 655 911	908 161 862	442 655 911
A.V.Haldus	Eesti	44%	44%	76 656	57 275	76 656	57 275
Tolli Vara	Eesti	50%	50%	4 843 031	2 671 583	4 843 031	2 671 583
Lehe Elamud	Eesti	50%	50%	308 978	1 205 267	308 978	1 205 267
Küttemaailm	Eesti	30%	34,0%	448 683	387 144	448 683	387 144
Paxton Assets	Eesti	50%	0,0%	20 000	0	20 000	0
Reyna Trade	Eesti	50%	0,0%	20 000	0	20 000	0
Kokku				913 879 210	446 977 180	913 879 210	446 977 180

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 07.04.2008
Allkiri/Signature

Auditoribüroo RKT

2007. ja 2006. a. on investeeringutes sidusettevõtetesse toimunud järgmised muudatused (aasta kohta):

	2007	2006
Bilansiline väärtus perioodi alguses	446 977 180	143 569 250
Soetused perioodi jooksul	120 909 775	249 463 290
Müügid perioodi jooksul	-33 063 444	0
Negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine	0	36 708 902
Osaluse vähenemine jagunemisel	0	-47 814 664
Dividendid	-17 931 892	-3 186 685
Kapitalosaluse kasum (lisa 5)	396 987 590	68 237 087
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	913 879 210	446 977 180

Investeering Arco Vara AS aktsiatesse sisaldab 0,9% Arco Vara AS töötajatele panditud aktsiaid mis tuleneb 20.06.2007 sõlmitud motivatsioonipaketist.

Sidusettevõtete netovara õiglased väärtused soetamisel olid järgmised:

Soetatud ettevõtte nimi	Arco Vara AS
Soetamise kuupäev	22.02.2007
Soetatud osa %	7%
Ettevõtte netovara	741 881 000
Omandatud netovara õiglase väärtus	741 881 000
Osa soetatud ettevõtte omakapitalis	51 931 670
Soetusmaksumus	120 839 775
Positiivne firmaväärtus soetusel	68 908 105

Soetatud ettevõtte nimi	Reyna Trade OÜ
Soetamise kuupäev	30.08.2007
Soetatud osa %	50%
Ettevõtte netovara	40 000
Omandatud netovara õiglase väärtus	40 000
Osa soetatud ettevõtte omakapitalis	20 000
Soetusmaksumus	20 000

Soetatud ettevõtte nimi	Paxton Assets OÜ
Soetamise kuupäev	30.08.2007
Soetatud osa %	50%
Ettevõtte netovara	40 000
Omandatud netovara õiglase väärtus	40 000
Osa soetatud ettevõtte omakapitalis	20 000
Soetusmaksumus	20 000

Soetatud ettevõtte nimi	Dagenhart OÜ
Soetamise kuupäev	30.08.2007
Soetatud osa %	50%
Ettevõtte netovara	40 000
Omandatud netovara õiglase väärtus	40 000
Osa soetatud ettevõtte omakapitalis	20 000
Soetusmaksumus	20 000

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 07.04.2008 Lehekülg 22

Allkiri/Signature 

Auditooribüroo RKT

Soetatud ettevõtte nimi	OÜ A.V.Haldus
Soetamise kuupäev	25.09.2007
Soetatud osa %	44%
Ettevõtte netovara	308 348
Omandatud netovara õiglase väärtus	308 348
Osa soetatud ettevõtte omakapitalis	135 673
Soetusmaksumus	57 275
Negatiivne firmaväärtus soetusel	78 398

2007. aastal võõrandas kontsern osalusi järgmiselt:

Müüdud ettevõtte nimi	Arco Vara AS
Müügi kuupäev	20.06.07
Müüdud osa %	23,1%
Müügihind	137 585 346
Kasum (+), kahjum (-) müügist	104 537 388

Müüdud ettevõtte nimi	OÜ Küttemaailm
Müügi kuupäev	08.11.07
Müüdud osa %	4%
Müügihind	1 600
Kasum (+), kahjum (-) müügist	-13 886

Lisa 11 Pikaajalised nõuded
Kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Pikaajalised laenunõuded	2 785 500	15 052 604
Muud pikaajalised nõuded (lisa 6)	1 145 964	0
Pikaajalised nõuded kokku	3 931 464	15 052 604

Pikaajalised laenunõuded sisaldavad nõudeid soetud osapoolte vastu summas 285 500 krooni (2006: 15 052 604 krooni), mille intressimääraks on 5% ja 15% . Nõuete tasumise lõpptähtajad on 17.07.2009 ning laenud on tagamata. Lisa 23.

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud
Kroonides

Saldo seisuga 31.12.2005	35 458 437
Soetused	18 528 341
Müügid	-7 385 733
Väljaminekud tütarettevõtte võõrandamisest	-200 000
Kasum / kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 4)	8 005 000
Saldo seisuga 31.12.2006	54 406 045
Soetused	24 320 951
Müügid	-1 257 075
Saldo seisuga 31.12.2007	77 469 921

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date

07.04.2008

Lehekülg 23

Allkiri/Signature

Auditoribüroo RKT

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2007. aastal renditulu summas 3 025 333 krooni (2006: 2 983 055 krooni). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevate kulude (sh. remonttööd ja parendused) summa moodustas 2007. a. 4 689 776 krooni (2006: 1 500 316 krooni).

Kontsernil on 31.12.2007 seisuga kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summasid kokku null krooni (2006: 10 366 003 krooni), s.h kapitalirendivõlgnevus 2006. aastal soetatud kinnisvarainvesteeringute eest summas 366 003 krooni.

Kontsern on võlakohustuste tagamiseks pantinud 2007. aasta lõpu seisuga kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisvaraobjekte bilansilises väärtuses 77 469 921 krooni (2006: 54 024 425 krooni).

Lisa 13 **Materiaalne põhivara**
Kroonides

	Laevad	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku
<i>Soetusmaksumus 31.12.2005</i>	102 291 722	482 784	773 517	103 548 023
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2005</i>	-861 342	-369 170	-351 775	-1 582 287
Jääkväärtus 31.12.2005	101 430 380	113 614	421 742	101 965 736
Ostud ja parendused	243 176 435		1 229 448	244 405 883
Müügid ja likvideerimine	0	-2 269	0	-2 269
Aruandeaasta amortisatsioon	-12 489 982	-65 266	-201 827	-12 757 075
Jääkväärtus 31.12.2006	332 116 833	46 079	1 449 363	333 612 275
<i>Soetusmaksumus 31.12.2006</i>	345 468 157	135 850	2 002 965	347 606 972
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2006</i>	-13 351 324	-89 771	-553 602	-13 994 697
Ostud ja parendused	0	2 960 968	2 208 282	5 169 250
Müügid ja likvideerimine	-85 564 342	-12 116	-553 072	-86 129 530
Aruandeaasta amortisatsioon	-12 779 017	-99 763	-540 388	-13 419 168
Jääkväärtus 31.12.2007	233 773 474	2 895 168	2 564 185	239 232 827
<i>Soetusmaksumus 31.12.2007</i>	250 058 020	2 960 968	3 193 920	256 212 908
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2007</i>	-16 284 546	-65 799	-629 735	-16 980 080

31.12.2007 seisuga on materiaalse põhivara eest tasumata kokku 83 294 011 krooni (2006: 108 126 435 kroonil).

Kontsern on võetud laenukohustuste tagatiseks pantinud materiaalsel põhivara summas 233 773 474 krooni (2006: 332 116 833 krooni).

Lisa 14 **Laenukohustused**
Kroonides

LÜHIAJALISED LAENUKOHUSTUSED	31.12.2007	31.12.2006
Arvelduskrediidid	0	3 894 392
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, s.h	75 152 960	23 990 453
Pangalaenud	75 152 960	23 944 400
Kapitalirendikohustused (lisa 18)	0	46 053
Muud lühiajalised laenud	5 219 716	3 872 716
Lühiajalised laenukohustused kokku	80 372 676	31 757 561

Muud lühiajalised laenud 31.12.2007 sisaldavad tagamata laene, intressimääraga 4 kuni 6% . Laenude tagastamise tähtajad on kuni 31.12.2008.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 07.04.2008 Lehekülg 24

Allkiri/Signature

Auditeeribüroo RKT

PIKAJALISED LAENUKOHUSTUSED	31.12.2007	31.12.2006
Pikaajalised laenukohustused kokku	277 807 160	232 700 329
sh. kohustuste lühiajaline osa	75 152 960	23 990 453
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	202 654 200	208 709 876
Pangalaenud	202 654 200	208 389 927
Kapitalirendikohustused (lisa 18)	0	319 949

Laenukohustuste intressimäärad	2007	2006
Arvelduskrediidid	0,0%	5,85%
Pikaajalised pangalaenud	5,04-6,406%	5,098-5,474%

Laenude tagastuse lõplik tähtaeg on kuni 29.09.2013. Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisa 20.

Kõik Kontserni laenukohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides või Eurodes.

Lisa 15 Muud võlad Kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	426 346	441 952
Muud võlad		
Võlad seotud osapoolte ees (lisa 23)	34 692 725	17 789 077
Võlad põhivaratehingutest	0	10 000 000
Muud võlad	11 996 668	2 000 000
Muud võlad kokku	46 689 393	29 789 077
Maksuvõlad		
Käibemaks	477 096	2 021 141
Dividendide tulumaks	7 396 391	5 432 026
Üksikisiku tulumaks	40 871	99 979
Sotsiaalmaks	76 123	31 583
Muud maksuvõlad	10 913	15 458
Maksuvõlad kokku	8 001 394	7 600 187
Viitvõlad		
Intressivõlad	3 976 810	3 574 235
Võlad töövõtjatele	109 247	32 888
Dividendivõlad	27 824 520	19 259 000
Muud viitvõlad	8 145	38 002
Viitvõlad kokku	31 918 722	22 904 125
Võlad kokku	87 035 855	60 735 341

Muud võlad seisuga 31.12.2007 sisaldab võlgnevust kinnistu eest summas 11 996 668 krooni (2006:2 000 000 krooni) .
Võla tasumise tähtaeg on juuli 2008.

Intressivõlad summas 3 976 810 krooni (2006: 3 574 235) sisaldavad intressivõlga seotud osapoolte ees 2 668 501 krooni (2006: 2 681 309 krooni). Vaata lisa 23.

Aalkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date

07.04.2008

Lehekülg 25

Alkiri/Signature

Auditoribüroo RKT

Lisa 16 Ettemaksed
Kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Ettemakstud tulud pikaajalistest teenuslepingutest	100 060	50 330
Ettemaksed kokku	100 060	50 330

Ettemaksetena on kajastatud rendilepingutest tulenevad garantiitasud.

Lisa 17 Muud pikaajalised võlad
Kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad põhivaratehingutest (lisa 13)	83 294 011	108 126 435
Muud pikaajalised võlad	0	10 200 000
Muud pikaajalised võlad kokku	83 294 011	118 326 435

Lisa 18 Kapitali- ja kasutusrendid
Kroonides

Kapitalirent: Kontsern kui rendilevõtja

Kapitalirendi kohustus	31.12.2007		31.12.2006	
Kapitalirendikohustus tagasimaksetähtaja järgi	Rendimaksete miinimum	Miinimumsumma nüüdiseväärtus	Rendimaksete miinimum	Miinimumsumma nüüdiseväärtus
kuni 1 aasta	0	0	64 412	46 052
2-5 aastat	0	0	335 867	319 950
Üle 5 aasta			0	0
Rendileandja brutoinvesteering kokku	0	0	400 279	366 002
Tuleviku intressikulu	0		-34 277	
Rendileandja netoinvesteering kokku	0	0	366 002	366 002

Kapitalirendile võetud varad	31.12.2007	31.12.2006
Kinnisvarainvesteeringud	0	1 036 721
Kokku renditud vara bilansiline väärtus	0	1 036 721

Kasutusrent: Kontsern kui rendilevõtja

Kontsern rentis kasutusrendi tingimustel sõidukeid ja kontoriseadmeid. Kasutusrendikulu nimetatud varade rentimisest 2007. aastal oli 1 544 502 krooni (2006: 1 174 236 krooni).

Lisa 19 Ärikasumi korrigeerimised rahavoogude aruandes
Kroonides

	2007	2006
Materiaalse põhivara kulum (lisa 3,4)	13 419 168	-13 487 090
Materiaalse põhivara likvideerimine (lisa 4)	539 988	0
Materiaalse põhivara müügi kasum / kahjum (lisa 4)	-23 179 529	-78 239
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum/ kahjum (lisa 4)	-5 142 925	272 887
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus (lisa 4)	0	-8 005 000
Ärikasumi korrigeerimised kokku	-14 363 298	-21 297 442

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Koopäev/Date

07.04.2008

Lehekülg 26

Allkiri/Signature

Andreas RKT

Lisa 20 Panditud varad
 Kroonides

Kontsern on oma võlakohustuste, s.h kapitalirendi kohustuste tagamiseks pantinud järgmised varad:

	31.12.2007	31.12.2006
Materiaalne põhivara	233 773 474	332 116 833
Kinnisvarainvesteeringud	77 469 921	54 024 425
Kokku tagatiseks panditud varad	311 243 395	386 141 258

Täiendavalt on panditud kontsernile kuuluvad Arco Vara AS 2 556 445 aktsiat.

Lisa 21 Osakapital
 Kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Osad nimiväärtuses (tk)	2	2
Osakapital	40 000	40 000

Lisa 22 Tingimuslikud kohustused
 Kroonides

Dividendide tulumaks

Kontserni jaotamata kasum moodustas 31.12.2007 seisuga 913 768 070 krooni (2006: 471 582 242 krooni). Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu nimetatud jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega, on 191 891 295 krooni (2006: 103 748 093 krooni). Seega moodustavad maksimaalsed netodividendid 721 876 775 krooni (2006: 367 834 149 krooni).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2007. a.

Lisa 23 Tehingud seotud osapooltega
 Kroonides

Tehingud sidusettevõtetega:

Kontserni ettevõtted ostsid ja müüsid kaupu ja teenuseid järgmistele kontserni sidusettevõtetele (-lt) ja teistelt seotud osapooltele (-lt). Alljärgnevad näitajad ei sisalda kontserni aruandes vastavalt kontserni osalusele elimineeritud müüke, ostusid, nõudeid ja kohustusi.

TEHINGUD SIDUSETTEVÕTETEGA	2007	2006
Antud laenu	48 119 758	2 919 000
Antud laenude tagasimaksed	5 919 000	6 214 000
Saadud intresse	1 039 876	0
Saadud laenu	9 275 805	0
Saadud laenude tagasimaksed	0	262 000
Müügid	4 037 623	1 350 000
Ostud	503 266	103 912

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only

Kuupaev/Date

07.04.2008

Lehekülg 27

Allkiri/Signature

Auditorküree RKT

SALDOD SIDUSETTEVÕTETEGA	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised nõuded, s.h	47 268 358	753 154
Antud lühiajalised laenud	46 036 211	200 000
Intressinõue	1 048 600	553 154
Muud nõuded	183 547	0
Pikaajalised nõuded, s.h	0	3 819 000
Antud pikaajalised laenud	0	3 819 000
Lühiajalised kohustused, s.h	12 675 326	585 834
Saadud lühiajalised laenud	9 834 319	558 514
Intressikohustus	599 145	27 320
Muud kohustused	2 241 862	0

Sidusettevõtetele antud ja saadud laenud (tagatiseta) seisuga 31.12.2007 kannavad intressi 6% aastas (2006: 6% aastas) ning nende tagasimakse tähtaeg on 2008.

Tehingud juhtkonna liikmetega seotud osapooltega:

TEHINGUD JUHATUSE LIIKMETEGA SEOTUD ETTEVÕTETEGA	2007	2006
Antud laenu	0	1 100 000
Antud laenude tagasimaksed	507 000	5 270 352
Saadud intresse	98 059	577 493
Saadud laenu	0	400 000
Saadud laenude tagasimaksed	9 827 374	9 121 130
Makstud intresse	0	261 609
Müügid	533 482	1 276 352
Ostud	151 276	105 247

SALDOD JUHTKONNA LIIKMETEGA SEOTUD ETTEVÕTETEGA	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised nõuded, s.h	0	1 511 501
Antud lühiajalised laenud	0	1 440 723
Intressinõue	0	70 778
Lühiajalised kohustused, s.h	7 824 621	19 607 317
Saadud lühiajalised laenud	5 473 356	15 300 730
Intressikohustus	1 480 447	2 648 354
Muud kohustused	870 818	1 658 233

Juhtkonna liikmetega seotud osapooltele antud ja saadud laenud (tagatiseta) seisuga 31.12.2007 kannavad intressi 6% aastas (2006: 4-15% aastas) ning nende tagasimakse tähtaeg on 2008. a.

Tehingud omanike ning juhatuse liikmetega :

TEHINGUD OMANIKEGA NING JUHATUSE LIIKMETEGA	31.12.2007	31.12.2006
Saadud laenu	16 599 569	3 600 000
Saadud laenude tagasimaksed	10 798 800	3 600 000
Makstud intressi	0	27 814
Antud laenu	1 480 000	99 029
Antud laenude tagasimaksed	10 601 275	70 099
Saadud intressi	600 000	0
Laekumata arved	30 000	0
Müügid	0	92 277

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks

Initiated for identification purposes only

Kuupäev/Date

07.04.2008

Lehekülg 28

Allkiri/Signature

Andrius RKT

SALDOD OMANIKEGA NING JUHATUSE LIIKMETEGA	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised nõuded, s.h	5 531 385	13 984 461
Antud lühiajalised laenud	4 813 890	12 991 165
Intressinõue	717 495	19 296
Laekumata arved	0	30 000
Muud lühiajalised nõuded	0	944 000
Lühiajalised kohustused, s.h	16 861 278	10 477 235
Saadud lühiajalised laenud	16 272 369	10 471 600
Intressikohustus	588 909	5 635

Omanikele ja juhatuse liikmetele antud ja saadud laenud (tagatiseta) seisuga 31.12.2007 kannavad intressi 5% - 6% aastas (2006: 6% aastas) ning nende tagasimakse tähtaeg on 2008. a.

Kontserni ettevõtete juhtkonna liikmetele arvestati 2007. aastal tasusid kokku 240 000 krooni.

Tehingud omanike ning juhatuse liikmete lähisugulaste ning nende kontrolli all olevate ettevõtetega:

**TEHINGUD OMANIKE NING JUHATUSE LIIKMETE
LÄHISUGULASTE NING NENDE KONTROLLI ALL
OLEVATE ETTEVÕTETEGA**

	31.12.2007	31.12.2006
Saadud laenude tagasimaksed	0	1 010 000
Antud laenu	1 340 000	325 000
Antud laenude tagasimaksed	100 000	325 000
Saadud intressi	0	4 880
Ostud	2 400	13 841
Müügid	224 750	79 713

**SALDOD OMANIKE NING JUHATUSE LIIKMETE
LÄHISUGULASTE NING NENDE KONTROLLI ALL
OLEVATE ETTEVÕTETEGA**

	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised nõuded, s.h	1 430 647	34 031
Antud lühiajalised laenud	1 240 000	0
Intressinõue	190 647	34 031
Pikaajalised nõuded, s.h	285 500	285 500
Antud pikaajalised laenud	285 500	285 500

Lisa 24
Kroonides

Bilansipäevajärgsed sündmused

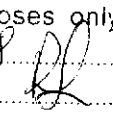
Ettevõtete jagunemisest

01.01.2008 jagunes tütarettevõtja Arco Kinnisvaraholduse AS OÜ-tega Toletum ja HM Investeeringud. Jagunemisejärgselt läksid kõik Arco Kinnisvaraholduse AS varad ja kohustused omandamisjärgsetele ettevõtetele.

OÜ Toletum ja OÜ Greatway sõlmisid 20.12.2007 jagunemislepingu mille kohaselt OÜ Toletum jaguneb eraldumise teel. Jagunemine on kantud äriregistrisse 12.02.2008, kande tegemisest loetakse jaotamine toimunuks.

Aitkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 07.04.2008

Allkiri/Signature 

Auditörbüroo RKT

Lisa 25 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

Kroonides

	2007	2006
Üldhalduskulud	-1 903 606	-390 994
Ärikasum	-1 903 606	-390 994
Muud finantstulud ja -kulud	117 669 142	276 387 064
Kasum enne tulumaksu	115 765 536	275 996 070
Dividendide tulumaksukulu	-3 153 785	-5 432 026
Aruandeaasta puhaskasum	112 611 751	270 564 044

Aruandeaastal korrigeeriti eelmise perioodi emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruannet ja bilanssi alljärgnevalt:

	31.12.2006 esialgne	korrigeerimine	31.12.2006 korrigeeritud
Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad ja osad	409 317 560	-65 242 301	344 075 259
Varad	409 317 560	-65 242 301	344 075 259
Finantstulud ja -kulud	341 629 365	-65 242 301	276 387 064
Omakapital ja kasumiaruanne	341 629 365	-65 242 301	276 387 064

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 07.04.2008

Allkiri/Signature [Signature]

Ar. Bieriööroo RKT

Lisa 26
Kroonides

Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	2007	2006
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	28 191 481	2 753 439
Nõuded	105 041 893	28 490 589
Käibevara kokku	133 233 374	31 244 028
Põhivara		
Pikaajalised nõuded	14 150 000	0
Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad ja osad	468 703 253	344 075 259
Põhivara kokku	482 853 253	344 075 259
VARAD KOKKU	616 086 627	375 319 287
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	52 155 328	0
Võlad	59 532 508	24 831 706
Lühiajalised kohustused kokku	111 687 836	24 831 706
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	40 055 296	0
Pikaajalised kohustused kokku	40 055 296	0
Kohustused kokku	151 743 132	24 831 706
Omakapital		
Osakapital	40 000	40 000
Ülekurss	0	0
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Jaotamata kasum	464 299 495	350 443 581
Omakapital kokku	464 343 495	350 487 581
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	616 086 627	375 319 287

Lisa 27
Kroonides

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reserv-kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	40 000	2 000	-429	41 571
Omandatud ettevõtte jaotamata kasum			99 881 966	99 881 966
Dividendide jaotamine			-20 000 000	-20 000 000
Reservkapitali suurendamine		2 000	-2 000	0
Aruandeaasta puhaskasum			270 564 044	270 564 044
Saldo 31.12.2006	40 000	4 000	350 443 581	350 487 581
Omandatud ettevõtte jaotamata kasum			26 244 163	26 244 163
Dividendide jaotamine			-25 000 000	-25 000 000
Aruandeperioodi puhaskasum			112 611 751	112 611 751
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	464 299 495	464 343 495

Ailkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date

Ailkin/Signature

AudiKorbo,co RKT

Lehekülg 31

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital on seisuga 31. detsember järgmine:

Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	464 299 495
Tütar- ja sidusettevõtte bilansiline väärtus emasettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-468 703 253
Tütar- ja sidusettevõtte väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	949 432 638
Kokku:	945 028 880

Lisa 28
Kroonides

Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-1 903 606	-390 994
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	97 114	17 283
Rahavood äritegevusest kokku	-1 806 492	-373 711
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütar- ja sidusettevõtete soetus	-120 909 775	-160 000
Tütar- ja sidusettevõtete müük	134 798 159	5 710 032
Antud laenud	-94 157 118	-19 819 258
Antud laenude ja kapitalirendi nõuete tagasimaksed	22 131 223	13 247 438
Saadud dividendid	10 401 279	2 584 750
Jagunemisest saadud	0	47 606
Saadud intressid	451 775	167 590
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-47 284 457	1 778 158
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	242 065 014	20 830 000
Laenude tagasimaksed	-145 701 345	-18 480 000
Makstud intressid	-4 204 309	-323 573
Makstud dividendid	-16 434 480	-741 000
Makstud dividendide tulumaks	-1 189 420	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	74 535 460	1 285 427
RAHAVOOD KOKKU	25 444 511	2 689 874
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 753 439	64 351
Raha ja raha ekvivalentide muutus	25 444 511	2 689 874
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele	-6 469	-786
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28 191 481	2 753 439
Raha ja raha ekvivalendid	31.12.2007	31.12.2006
Raha ja pangakontod	28 191 481	2 753 439
Raha ja raha ekvivalendid kokku	28 191 481	2 753 439

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Intended for identification purposes only

Kuupäev/Date

07.04.2008

Allkiri/Signature

Auditibüroo RKT

Lehekülg 32

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS**OÜ Toletum osanikele**

Oleme auditeerinud **OÜ TOLETUM** ja tema tütaretevõtete (edaspidi „Kontsern”) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2007 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 sisekontrollisteeми 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 Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

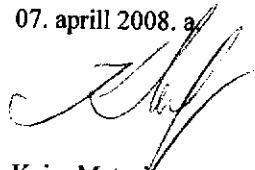
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne 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 sisekontrollisteeми, kuid mitte selleks, et avaldada 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

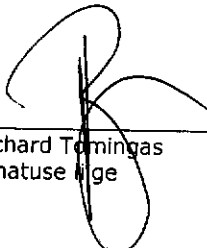
07. aprill 2008. a


Kaire Metsoja
Vannutatud audiitor

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb OÜ Toletumi osanikele ettepaneku jagada kasumit järgmiselt (kroonides):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2007	913 768 070
Väljamakstavad dividendid (netodividendid)	20 000 000
Jaotamata kasumi jääk pärast dividendide väljamaksmist	893 768 070

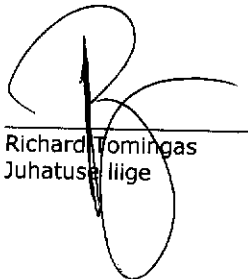


Richard Tõmingas
Juhatuses liige

31. märts 2008. a

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2007. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame OÜ Toletum 2007. a konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



Richard Tomingas
Juhatuseliige

01.04. 2008. a