

284649

Harja Määratus
Registritekond
SISSE TOINUD

19-05-2006

Majandusaasta aruanne

ARCO VARA SAARE KINNISTUD OÜ

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2007. a
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2007. a
Registrikood:	10654642
Aadress:	Jõe 2b 10151, Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	+372 6 144 630
Faks:	+372 6 144 646
E-mail:	info@arcovara.ee
Interneti kodulehekülg:	www.arcovara.ee
Põhitegevused:	Enda kinnisvara rendileandmine
Juhatus:	Urmas Lind, Maik Teiv
Audiitor:	Ernst & Young Baltic AS

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
KASUMIARUANNE	5
BILANSS.....	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Müügitulu	15
Kogu müük toimus Eestis.....	15
Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud.....	15
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 5 Nõuded	16
Lisa 6 Tütarettevõtete osad	17
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 8 Laenukohustused	18
Lisa 9 Võlad.....	18
Lisa 10 Kapitalirendikohustused	19
Lisa 11 Omakapital	20
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega	20
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	22
JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2007. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	23

TEGEVUSARUANNE

Arco Vara Saare Kinnistud OÜ müügitulu moodustas 2007. aastal 5 203 119 (2006: 4 227 814) krooni, mis saadi ettevõtte tavapärasest äritegevusest (kinnisvaraobjektide haldamisest ja arendamisest). 2007. aasta ettevõtte kasumiks kujunes 43 692 155 krooni (2006: kahjum 37 693 922) krooni. Kasum oli tingitud peamiselt kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest ja kinnisvarainvesteeringu müügist.

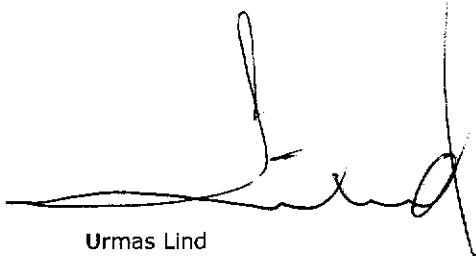
2007. aastal märkimisväärseid muudatusi ettevõtte igapäevatöös aset ei leidnud v.a. Varamaad Kinnisvara OÜ osakute 33,33 % võõrandamine ning Tallinn, Kotzebue tn. 18c maa erastamine ja müük kinnistuna. Rüütli tn 16/18 kinnistut ei õnnestunud realiseerida nagu oli planeeritud.

Ettevõtte 2008. aasta peamised eesmärgid on Tallinnas Rüütli tn 16/18 kinnistu realiseerimine ja Saaremaal Raekoja 10 kinnistu välisilme oluline parendamine haljastuse täiendamise osas. Olulisi ümberehitusi ega investeeringuid planeeritud ei ole.

Ettevõtte tööd juhib kaheliikmeline juhatus, koosseisulisi töotajaid aruandeperioodil ei olnud.

Juhatuse liikmetele maksti 2007. aastal tasusid 256 000 krooni ja sotsiaalmaksu 84 480 krooni.

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



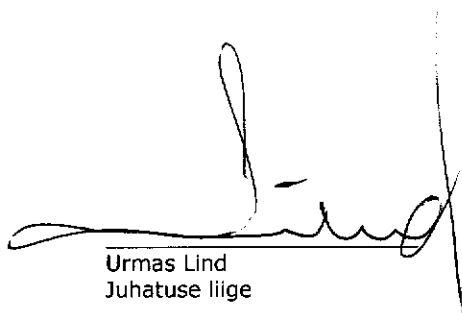
Urmas Lind
Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

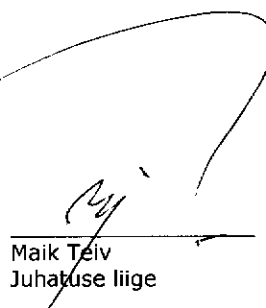
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

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

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



Urmas Lind
Juhatusel liige



Maik Teiv
Juhatusel liige

18. veebruar 2008. a

KASUMIARUANNE

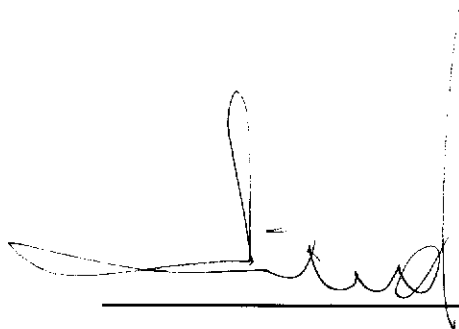
kroonides

	Lisad	2007	2006
Müügitulu	2	5 203 119	4 227 814
Müüdnud toodangu kulu	3	-1 564 173	-760 289
Brutokasum		3 638 946	3 467 525
Turustuskulud	3	-9 020	-6 061 500
Üldhalduskulud	3	-500 985	-23 258 645
Muud äritulud	3	36 670 783	23 364 139
Muud ärikulud	3	-8 201 261	-3 588 144
Ärikasum/-kahjum		31 598 463	-6 076 625
Finantstulud	4	17 152 321	100 661
Finantskulud	4	-5 058 629	-31 717 958
Kasum enne tulumaksu		43 692 155	-37 693 922
Aruandeaasta puhaskasum/kahjum		43 692 155	-37 693 922

BILANSS

kroonides

	Lisad	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		14 743	164
Nõuded	5	1 573 821	2 573 819
Ettemakstud kulud		103 381	106 718
Käibevara kokku		1 691 945	2 680 701
Põhivara			
Tütarettevõtete osad	6	479 201	809 288
Kinnisvarainvesteeringud	7	86 950 558	63 460 000
Põhivara kokku		87 429 759	64 269 288
VARAD KOKKU		89 121 704	66 949 989
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8	2 299 981	19 482 194
Võlad	9	413 851	881 231
Ettemaksed	9	438 779	438 779
Lühiajalised kohustused kokku		3 152 611	20 802 204
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8	54 929 351	58 800 198
Pikaajalised kohustused kokku		54 929 351	58 800 198
Kohustused kokku		58 081 962	79 602 402
Omakapital			
Osakapital	13	150 400	150 400
Ülekurss		1 013 817	1 013 817
Kohustuslik reservkapital		15 040	15 040
Jaotamata kasum/kahjum	13	29 860 485	-13 831 670
Omakapital kokku		31 039 742	-12 652 413
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		89 121 704	66 949 989



RAHAVOOGUDE ARUANNE

Kroonides

	Lisad	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		31 598 463	-6 076 625
Ärikasumi korrigeerimised ¹		-28 470 783	2 907 938
Äritegevusega seotud nõuete muutus		33 752	-7 032
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		141 041	-93 849
Rahavood äritegevusest kokku		3 302 473	-3 269 568
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	7	-25 527	-2 493 365
Kinnisvarainvesteeringute müük	7	3 249 219	26 392 380
Tütarettevõtete soetus		0	-51 947 724
Tütarettevõtete müük	6	-33 710	0
Antud laenud		0	-2 200 000
Saadud intressid		413	3 495
Rahavood investeerimistegevusest kokku		3 190 395	-30 245 214
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1 920 000	80 650 000
Laenude ja kapitalirendi kohustuste tagasimaksed		-4 236 829	-44 467 893
Makstud intressid		-4 153 343	-2 855 224
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-6 470 172	33 326 883
RAHAVOOD KOKKU		22 696	-187 899
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		164	208 671
Raha ja raha ekvivalentide muutus		22 696	-187 899
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele		-8 117	-20 608
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		14 743	164

¹ÄRIKASUMI KORRIGEERIMISED

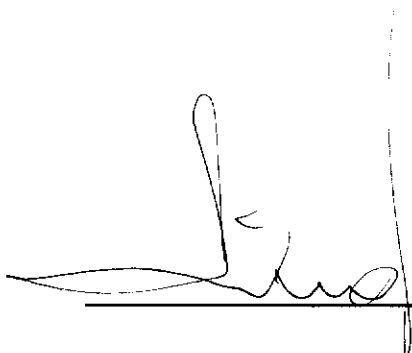
	2007	2006
Investeeringu väärtuse langus	0	22 634 587
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum (lisa 3)	-3 120 225	-17 891 139
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus (lisa 3)	-25 350 558	-1 835 510
Ärikasumi korrigeerimised kokku	-28 470 783	2 907 938

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides

	Osa Kapital	Ülekurss	Kohustuslik reserv- kapital	Jaatamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	150 400	1 013 817	15 040	23 862 252	25 041 509
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	-37 693 922	-37 693 922
Saldo 31.12.2006	150 400	1 013 817	15 040	-13 831 670	-12 652 413
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	43 692 155	43 692 155
Saldo 31.12.2007	150 400	1 013 817	15 040	29 860 485	31 039 742

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 13.



LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused**

Arco Vara Saare Kinnistud 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 väärtusel). 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 sõltumatu 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.

Kasutusrendilepingud: ettevõtte rendileandjana

Mitme kinnisvaraportfelli kuuluva objekti rendilepingute kriitiline analüüs on näidanud, et rendile antud objektide omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved ei ole rentnikule üle kandunud. Sellised lepingud loetakse kasutusrendilepinguteks.

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.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

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

Tulu kinnisvara müügist

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

Tulu muude teenuste müügist

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

Finantstulud

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

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise

muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Finantsvarad

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

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

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

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

Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara

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

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

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

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

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

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

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

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

Nõuete ja lunastustähtjani holtavate finantsinvesteeringute intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava väärtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonteerituna samasuguste finantsvarade turul kehtiva keskmise tulususemääraga. Finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna ning sellist allahindlust hiljem ei tühistata.

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.

Konsolideerimine

Ettevõtte ei koosta konsolideeritud aruannet, sest tema majandusnäitajad ei vasta konsolideerimise nõuetele ja ta kasutab kapitaliosaluse meetodit.

Investeering tütar- ja sidusettevõtetesse

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille tegevust Arco Vara Saare Kinnistud OÜ kontrollib. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu juhul, kui Arco Vara Saare Kinnistud OÜ-ile kuulub tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest 51–100%.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Arco Vara Saare Kinnistud OÜ-l on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Arco Vara Saare Kinnistud OÜ-le kuulub sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest 20–50%.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodit kasutades. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algul arvele soetusmaksumuses, mida järgmistel perioodidel korrigeeritakse osalusega, mis investoril on investeeringuobjekti omakapitali muutustes (nii sidusettevõtja kasumi/kahjumi kui ka muude omakapitali kirjete muutused), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimaliku allahindlusega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse kajastamisega tuluna. Realiseerumata kasumid ja kahjumid, mis on tekkinud omavahelistes tehingutes, elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusle. Realiseerimata kahjumit ei elimineerita juhul, kui kahjumi on põhjustanud vara väärtuse vähenemine.

Kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- või sidusettevõtte kahjumis on võrdne sidusettevõtte bilansilise väärtusega või ületab seda, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid

kajastatakse bilansiväliselt. Kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütar- või sidusettevõtte kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui ka kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalust omandatud tütar- või sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad või osad”.

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 (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

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

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

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

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

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

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval analüüsitakse, kas on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnenemise korral või vähemalt kord aastas (kui see on nõutud) hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest, kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge määruga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse kasumiaruandes aruandeperioodi amortisatsioonikulude hulgas.

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas bilansipäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt bilansilise väärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real mis varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

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

Rendiarvestus

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

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

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

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsia- või osakapitalist. Sellest lähtudes eraldab ettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuliseerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni 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. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud lisas 13.

Lisa 2 Müügitulu
kroonides

Tegevusalad	2007	2006
Rent ja haldusteenused (EMTAK 68201)	4 971 092	4 176 970
Muu müügitulu (EMTAK 68329)	232 027	50 844
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	5 203 119	4 227 814

Kogu müük toimus Eestis.

Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud
kroonides

Müüdnud toodangu kulu	2007	2006
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-1 564 173	-722 594
Muud kulud	0	-37 695
Müüdnud toodangu kulu kokku	-1 564 173	-760 289

Turustuskulud	2007	2006
Reklaamikulud	-1 200	0
Vahendustasud	-7 820	-6 061 500
Turustuskulud kokku	-9 020	-6 061 500

Üldhalduskulud	2007	2006
Tööjõukulud	-340 780	-111 449
Büroo tegevuskulud	-4 358	-7 734
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-155 847	-146 434
Investeeringu väärtuse langus	0	-22 634 587
Muud kulud	0	-358 441
Üldhalduskulud kokku	-500 985	-23 258 645

Muud äritulud	2007	2006
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 7)	33 550 558	5 423 000
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist (lisa 7)	3 120 225	17 891 139
Muud tulud	0	50 000
Muud äritulud kokku	36 670 783	23 364 139

Muud ärikulud	2007	2006
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 7)	-8 200 000	-3 587 490
Viivised ja trahvid	-649	-654
Muud kulud	-612	0
Muud ärikulud kokku	-8 201 261	-3 588 144

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud

kroonides

Finantstulud	2007	2006
Kasum tütarettevõtete osade müügist	17 061 496	0
Intressitulud	90 825	100 661
Finantstulud kokku	17 152 321	100 661

Finantskulud	2007	2006
Kahjum tütarettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 6)	-125 293	-28 503 849
Intressikulud	-4 925 219	-3 193 501
Kahjum valuutakursi muutustest	-8 117	-20 608
Finantskulud kokku	-5 058 629	-31 717 958

Lisa 5 Nõuded

kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	241 218	276 653
Nõuded ostjate vastu kokku	241 218	276 653
Muud lühiajalised nõuded		
Antud laenud	0	2 200 000
Muud lühiajalised nõuded (lisa 12)	1 332 603	97 166
Muud lühiajalised nõuded kokku	1 332 603	2 297 166
Nõuded kokku	1 573 821	2 573 819

	31.12.2007	31.12.2006
Muude maksude ettemaksed ¹	13 469	18 488
Tulevaste perioodide kulud ²	89 912	88 230
Ettemaksed kokku	103 381	106 718

¹Seisuga 31.12.2007 koosnevad maksude ettemaksed ettevõtte tulumaksu ettemaksust.

²Seisuga 31.12.2007 koosnevad muud ettemakstud kulud vara kindlustuse ettemaksust ja üüri ettemaksust.

Lisa 6 Tütarettevõtete osad

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Osalus		Ettevõtte osa omakapitalist		Investeeringu bilansiline väärtus	
		2007	2006	2007	2006	2007	2006
Varamaad Kinnisvara OÜ	Eesti	66,6	100	479 201	809 288	479 201	809 288
Kokku						479 201	809 288

2007. ja 2006. a. on Investeeringutes tütarettevõtetesse toimunud järgmised muudatused (aasta kohta):

	2007	2006
Bilansiline väärtus perioodi alguses	809 288	809 288
Osa müük	-204 794	0
Kapitaliosaluse kahjum (lisa 4)	-125 293	0
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	479 201	809 288

Ettevõtte müüs 2007. aastal 1/3 oma tütarettevõtte osast, mille tulemusel saadi kasumit 17 061 496 krooni.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

kroonides

Saldo seisuga 31.12.2005	67 632 366
Soetused	2 493 365
Müügid	-8 501 241
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 3)	1 835 510
Saldo seisuga 31.12.2006	63 460 000
Müügid	-1 860 000
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 3)	25 350 558
Saldo seisuga 31.12.2007	86 950 558

Muu kinnisvarainvesteeringute kohta avalikustatav informatsioon:

aasta kohta

	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 971 092	3 932 737
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-1 564 173	-714 119

2007. aastal müüs ettevõtte ühe kinnisvarainvesteeringu Tallinnas, millelt saadi kasumit 3 120 225 krooni.

Lisa 8 Laenukohustused
 kroonides

Lühiajalised laenukohustused

	31.12.2007	31.12.2006
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, s.h	2 178 090	2 305 618
Pangalaenud	1 752 557	1 904 667
Kapitalirendikohustused (lisa 10)	425 533	400 951
Muud lühiajalised laenud ¹	121 891	17 176 576
Lühiajalised laenukohustused kokku	2 299 981	19 482 194

Pikaajalised laenukohustused

	31.12.2007	31.12.2006
Pikaajalised laenukohustused kokku	57 107 441	61 105 816
sh. kohustuste lühiajaline osa	2 178 090	2 305 618
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	54 929 351	58 800 198
Pangalaenud	53 936 782	57 382 096
Kapitalirendikohustused (lisa 10)	992 569	1 418 102

Lühiajaliste laenukohustustena kajastatakse pikaajaliste laenukohustuste tagasimakseid 2008. aastal.

¹ Muud lühiajalised laenud seisuga 31.12.2007. a sisaldavad laenusid seotud osapooltega summas 121 891 krooni (2006: null), millelt arvestatakse intressi 6% aastas ja tagasimakse tähtaeg on 08.01.2009. Lisa informatsiooni vaata lisast 12.

Kolme pangalaenu tagasimakse tähtajad on 2008. a, 2016. a, 2019. a ning kõik nad on fikseeritud eurodes intressimäärad vastavalt EURIBOR (4,762%) + 1,95%, EURIBOR (4,653%) + 2,75% ja EURIBOR (4,775%) + 2,75%.

Pangalaenude tagatisteks on ettevõtte kinnisvarainvesteeringud, emaettevõtete garantiid ning pant tütaretevõtte osadele.

2007. aastal lõpetati üks pangalaenuleping seoses kinnisvarainvesteeringu müügiga tasaarvelduse teel.

2007. aastal maksti pikaajalisi pangalaene tagasi 1 855 878 krooni (2006. a: 1 731 874 krooni).

Kapitalirendi kohustuste intressimäär on 12 kuu EURIBOR + 4%. Lisa informatsiooni kapitalirendi kohustuste kohta vaata lisast 10. 2007. aastal maksti kapitalirenti tagasi 400 951 krooni (2006. a: 377 790 krooni).

Lisa 9 Võlad
 kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	276 120	168 289
Muud võlad		
Võlad Arco Vara Grupi ettevõtete ees (lisa 12)	17 338	2 124
Muud võlad kokku	17 338	2 124

Maksuvõlad		
Käibemaks	48 506	38 781
Üksikisiku tulumaks	5 590	5 850
Sotsiaalmaks	8 580	0
Muud maksuvõlad	5 599	0
Maksuvõlad kokku	68 275	44 631
Viitvõlad		
Intressivõlad	41 848	656 047
Võlad töövõtjatele	10 270	10 140
Viitvõlad kokku	52 118	666 187
Võlad kokku	413 851	881 231

	31.12.2007	31.12.2006
Muud ettemakstud tulud	438 779	438 779
Ettemaksed kokku	438 779	438 779

Rendi ettemaksetesse kuuluvad üürnike ettemakstud tagatisrahad.

Lisa 10 Kapitalirendikohustused kroonides

Ettevõtte rentnikuna

Ettevõtte on kapitalirendi tingimustel soetanud vara, mida ta näitab kinnisvarainvesteeringuna. Nimetatud soetusest on ettevõtte järgmised kohustused:

Kapitalirendikohustus tagasimakse tähtaja järgi	31.12.2007		31.12.2006	
	Rendimaksete miinimum	Miinimumsumma nüüdiseväärtus	Rendimaksete miinimum	Miinimumsumma nüüdiseväärtus
kuni 1 aasta	425 533	425 533	480 429	400 951
2-5 aastat	992 569	992 569	1 505 930	1 418 102
Üle 5 aasta	0	0		
Rendileandja brutoinvesteering kokku	1 418 102	1 418 102	1 986 359	1 819 053
Tuleviku intressikulu	0		-167 306	
Rendileandja netoinvesteering kokku	1 418 102	1 418 102	1 819 053	1 819 053
Kapitalirendile võetud varad				
	31.12.2007		31.12.2006	
Kinnisvarainvesteeringud	3 048 576		3 048 576	
Kokku renditud vara bilansiline väärtus	3 048 576		3 048 576	

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed

	31.12.2007	31.12.2006
kuni 1 aasta	4 669 434	4 328 046
2-5 aastat	15 298 592	5 098 062
Üle 5 aasta	9 014 244	11 045 186
Kokku	28 982 270	20 471 294

Lisa 11 Omakapital

kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Lihtaktsiad nominaalväärtuses (tk)	2	2
Aktiakapital	150 400	150 400
Ülekurss aktsia kohta (kroonides)	506 909	506 909
Ülekurss kokku	1 013 817	1 013 817

POTENTIAALNE TULUMAKSUKOHUSTUS

	2007	2006
Ettevõtte jaotamata kasum 31.12.2007	29 860 485	-13 831 670
Potentsiaalne tulumaksukohustus	6 270 702	-3 042 967
Dividendidena on võimalik välja maksta	23 589 783	-10 788 703

Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega

kroonides

Arco Vara Saare Kinnistud OÜ kuulub 50% Arco Investeeringute AS-le ja 50% AS Saare Finantsile, kes ise ei kuulu Arco Vara gruppi. Seega kajastatakse tehingutes Arco Vara grupi ettevõtete omanike osas tehinguid Arco Investeeringute AS-iga ning Arco Vara AS-iga ja sõsarettevõtete osas tehinguid teiste Arco Vara grupi ettevõtete.

Tehingutes muude seotud osapooltega kajastatakse tehinguid AS Saare Finantsi kui omanikuga ja teiste ettevõtete omanikele kuuluvate ettevõtete.

TEHINGUD ARCO VARA GRUPI ETTEVÕTETEGA**TEHINGUD OMANIKEGA:**

SALDOD OMANIKEGA	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised kohustused, s.h	10 797	2 676 576
Saadud lühiajalised laenud	0	2 500 000
Intressikohustus	10 797	176 576
TEHINGUD OMANIKEGA	2007	2006
Saadud laenu	0	13 800 000
Saadud laenude tagasimaksed	2 500 000	16 468 729
Makstud intresse	377 906	268 408
Ostud	122 400	136 814

2007. aastal maksti saadud laenu tagasi 1 280 000 krooni ja intressi 351 917 krooni, tasaarveldati saadud laenu 1 220 000 krooni ja intressi 25 989 krooni.

TEHINGUD SÕSARETTEVÕTETEGA:

SALDOD SÕSARETTEVÕTETEGA	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised kohustused, s.h	6 541	2 124
Tasumata arved	6 541	2 124

TEHINGUD SÕSARETTEVÕTETEGA	2007	2006
Müügid	0	50 847
Ostud	129 357	148 705

TEHINGUD MUUDE SEOTUD OSAPOOLTEGA**TEHINGUD OMANIKEGA:**

SALDOD OMANIKEGA NING JUHATUSE LIIKMETEGA	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised kohustused, s.h	121 891	0
Saadud lühiajalised laenud	121 891	0

TEHINGUD OMANIKEGA NING JUHATUSE LIIKMETEGA	2007	2006
Saadud laenu	1 220 000	950 000
Saadud laenude tagasimaksed	1 098 109	7 585 500

Saadud laenud koosnevad AS Saare Finants-ilt saadud laenust, mis on intressiga 6% ja tagasimakse tähtaeg on 08.01.2009.

TEHINGUD OMANIKE KONTROLI ALL OLEVATE ETTEVÕTETEGA JA OMANIKE LÄHISUGULASTEGA:

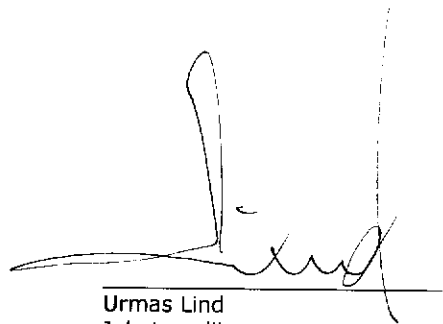
SALDOD OMANIKE NING JUHATUSE LIIKMETE LÄHISUGULASTE NING NENDE KONTROLI ALL OLEVATE ETTEVÕTETEGA	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised nõuded, s.h	1 332 603	0
Muud lühiajalised nõuded	1 332 603	0

TEHINGUD OMANIKE NING JUHATUSE LIIKMETE LÄHISUGULASTE NING NENDE KONTROLI ALL OLEVATE ETTEVÕTETEGA	2007	2006
Saadud laenu	200 000	10 900 000
Saadud laenude tagasimaksed	14 700 000	12 804 000
Makstud intressi	1 467 397	0

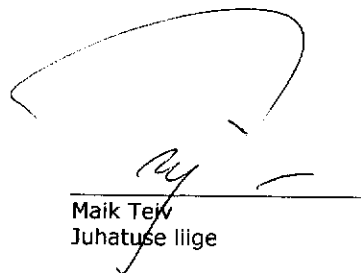
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb Arco Vara Saare Kinnistud OÜ üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt (kroonides):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2007	29 860 485
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	0
Väljamakstavad dividendid (netodividendid)	0
Jaotamata kasumi jääk pärast dividendide väljamaksmist	29 860 485



Urmas Lind
Juhatuse liige

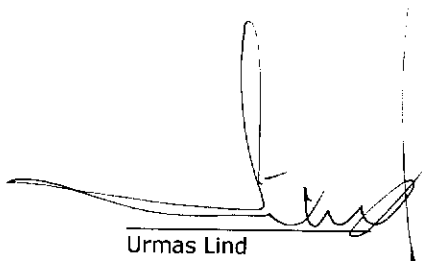


Maik Teiv
Juhatuse liige

18. veebruar 2008. a

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2007. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Arco Vara Saare Kinnistud OÜ 2007. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



Urmas Lind
Juhatuse liige



Maik Teiv
Juhatuse liige

10. aprill 2008. a