

Tallinna Linnavalitsus
Registriosakond
SISSE TULNUD

19-08-2002

118

AS Arco Vara
Tallinn

2001. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Jõe 2b 10150 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10261718
Telefon:	37 2 6144 630
Faks:	37 2 6144 631
E-mail:	info@arco.ee
Audiitor:	Leene Koemets
Aruandeaasta algus ja lõpp: :	01.01.2001-31.12.2001

Dokument koosneb 18 leheküljest

Sisukord

19-08-2002

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	6
Bilanss	7
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne.....	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.....	11
Lisa 1 Maksud	12
Lisa 2 Tütarettevõtete omakapital	13
Lisa 3 Tütarettevõtete aktsiad ja osad	14
Lisa 4 Sidusettevõtted.....	15
Lisa 5 Aktsiakapital	16
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	17
MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ARUANNE	18
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2001. majandusaasta aruandele	

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

SISSE TULNUD

19.05.2002

AS Arco Vara peamiseks tegevusalaks on kinnisvara ja ehitiste ning eluruumide ja mitteeluruumide kui
vallasasjadega seotud tehingute vahendamine ja vahenduse organiseerimine.

AS Arco Vara omanikeks on eraisikud.

Juriidiline aadress:	Jõe 2b 10150 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10261718
Telefon:	37 26144630
Faks:	37 26144631
E-mail:	info@arco.ee
Audiitor:	Leene Koemets

TEGEVUSARUANNE

Arco Vara AS hindab kokkuvõtlikult tütaretevõtete 2001.majandusaasta tulemusi headeks ning teeb ettepaneku mitte jaotada kasumit.
Juhatus ja nõukogu liikmetele ei makstud töötasu.

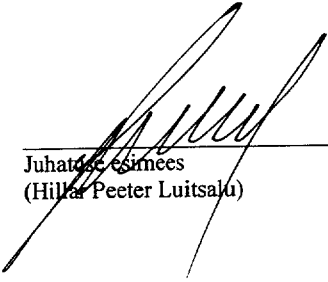
Juhatus esimees
Hillar Peeter Luutsalu

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

SISSE TULNUD

19 -08 2002

Juhatus kinnitab lehekülgede 6 kuni 15 toodud AS Arco Vara 2001. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:


Juhatus esimees
(Hilja Peeter Luutsalu)

Tallinn 16. mai 2002

Juhatus liige

Bilanss
(Eesti kroonides)

	12/31/2001	12/31/2000	Lisa nr.
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	22 520	3 846	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 260	1 260	1
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku	1 260	1 260	
Käibevara kokku			
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	41 919 433	19 222 185	2,3
Sidusettevõtte aktsiad ja osad	93 340	1 093 339	4
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	42 012 773	20 315 524	
Põhivara kokku	42 012 773	20 315 524	
VARAD KOKKU	42 036 553	20 320 630	

	12/31/2001	12/31/2000	Lisa nr.
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Tagatiseta võlakohustused	1 792 268	2 142 619	
Võlakohustused kokku	1 792 268	2 142 619	
Lühiajalised kohustused kokku	1 792 268	2 142 619	
Pikaajalise võlakohustused			
Pikaajalised tagatiseta laenud	1 223 329	0	
Kokku pikaajalised laenud	1 223 329	0	
KOHUSTUSED KOKKU			
Omakapital			
Aktsiakapital	3 041 000	3 041 000	4
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	15 137 011	2 094 556	
Aruandeaasta kasum(kahjum)	20 842 945	13 042 455	
OMAKAPITAL KOKKU	39 020 956	18 178 011	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	42 036 553	20 320 630	

Juhatuse liige



Kasumiararuanne
(Eesti kroonides)

	2001.a.	2000.a.	Lisa nr.
Üldhalduskulud	6 436	48 159	
Muud äritulud	0	377 501	
Muud ärikulud	-6 436	-425 660	
Ärikasum			
Finantstulud			
Finantstulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	22 863 873	14 438 493	2,3,4
Kasum valuutakursi muutustest	2 126	0	
Muud intressi- ja finantstulud	240	0	
Finantstulud kokku	22 866 239	14 438 493	
Finantskulud			
Tütarettevõtete aktsiate ja osadega seotud finantskulud	2 016 858	968 252	2,3,4
Sidusettevõtte aktsiatega seotud kulud		2 126	
Finantskulud kokku	2 016 858	970 378	
Kasum majandustegevusest	20 842 945	13 042 455	

Juhatus liige



Rahavoogude aruanne
(Eesti. kroonides)

Rahavood äritegevusest	20 842 945	13 042 455	
Ärikasum	350 351	-2 150 205	
Muutus võlakohustustes	-22 863 873	-14 438 493	2,3,4
Korrigeerimine tütarettevõtete kap.osaluse kasumiga	0	253 378	
Käibevara jääkide muutus	2 016 858	968 252	2,3,4
Korrigeerimine tütarettev kap.osaluse kahjumiga	1 223 329	1 921 751	
Muutus pikaajalistes nõuees	-354 421	-402 862	
Kokku rahavood äritegevusest			
 Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud investeerimiste müügist	-20 200	0	
Investeeringute müügist laekunud	-870 435	405 792	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-850 234	405 792	
 Rahavood finantseerimistegevusest			
Laenu kohustus pikaajaliseks	1 223 329	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 223 329	0	
 Rahavood kokku	18 674	2 930	
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 846	916	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	18 674	2 930	
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 520	3 846	



Omakapitali muutuste aruanne
(Eesti kroonides)

19-09-2002

	Aktiakapital	Eelmiste perioodide kasum/kahjum	Aruandeaasta kasum/kahjum	Kokku
31.12.1999	3 041 000	430 186	1 664 371	5 135 556
1999.a. kahjumi jagamine	0	1 664 371	-1 664 371	0
2000.a. puhaskasum	0	0	13 042 455	13 042 455
31.12.2000	3 041 000	2 094 557	13 042 455	18 178 011
31.12.2000	3 041 000	2 094 557	13 042 455	18 178 011
2000.a. kasumi jagamine	0	13 042 455	-13 042 455	0
Aruandeaasta kasum	0		20 842 945	
31.12.2001	3 041 000	15 137 012	20 842 945	39 020 956

Juhatus liige



Raamatupidamise aastaaruande lisad

19.08.2002

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

AS Arco Vara 2001. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

AS Arco Vara kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit).

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Tütar- ja sidusettevõtted

Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud tütar- ja sidusettevõtte kasumi/kahjumiga. Grupi ettevõtete omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2001 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja -kuluna.

Ettevõtte tulumaks

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendina. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest kas ja millal ettevõtte dividende maksab ning kuidas on ettevõtte aktsiad dividendide väljamaksmise kuupäeval jagunenud residendist äriühingute residendist füüsiliste isikute ja mitteresidentide vahel. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega juhul, kui kõik ettevõtte aktsionärid kuuluksid tulumaksuga maksustavasse kategooriasse, on ära toodud lisas 1.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse siis kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Kinnistu müügitulu kajastatakse vastavalt kinnistu üleandmise-vastuvõtu aktile. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intresstulu arvestatakse tekkepõhiselt välja arvatud juhtudel kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intresstulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest kui ettevõtte tekib dividendi nõudeõigus.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2001 ja aruande koostamispäeva 15.05.2002 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 1 Maksud
(Eesti kroonides)

Maksuliik	31.detsember 2001		31.detsember 2000	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1260	0	1260	0
Kokku	1260	0	1260	0

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2001 moodustas 35 979 956 krooni (2000: 15 137 011 Eesti krooni.).
Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena (juhul, kui kõik ettevõtte aktsionärid kuulusid väljamaksmise hetkel tulumaksuga maksustatavasse kategooriasse) on 9 354 788 Eesti krooni(2000.a. 3 935 623), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 26 625 168 Eesti krooni (2000: 11 201 388 Eesti krooni).



ARCO VARA AS

Tütaretevõtete omakapital seisuga 31.12.2001

Eesti kroonides

	Aktsiakapital osakapital	Reserv kapital	Aazio	Eelmiste perioodide kasum/kahjum	Aruandeaasta kasum/kahjum	AV Kontserni osa		Omakapital kokku	Osalus %	Investeeriija osa omakapitalist 31.12.01
						kasum	kahjum			
Arco Kinnisvarahoolduse AS	400 000	0		225 495	1 783 252	1 783 252		2 408 747	100	2 408 747
Arco Ärikeskuse OÜ	40 400	0	15 499 600	-621 710	5 843 342	1 520 884		20 761 632	50	2 319 763
AS Wolks	3 000 000			0	15 134 336	5 039 734		18 134 336	33,3	6 039 734
AV Ehituse AS	400 000			2 171 378	8 028 023	5 360 051		10 599 401	70	7 419 581
AV Geodeesia AS	400 000	2 897		-34 676	61 351	61 351		429 572	100	429 572
AV Halduse OÜ	40 000	40 000		1 115 748	-878 885		-878 885	316 863	100	316 863
AV Kinnistute AS	686 000	561 690		10 158 450	1 807 815	613 753		13 213 955	34	4 486 138
AV Konsultatsioonide OÜ	40 000	0		97 528	84 855	63 641		222 383	75	166 787
AV Korter AS	400 000			-21 156	466 798	280 079		845 642	60	507 385
AV Leedu Büroo	88 474			0	-75 748		-75 748	12 726	100	12 726
AV Majade AS	500 000		9 900 000	-267 225	3 005 412	1 442 598		13 138 187	48	1 522 263
AV Pärnu Büroo AS	400 000	2 300		48 092	609 018	438 037		1 059 410	100	1 059 410
AV Riia Valduste OÜ	40 000			1 397 068	-1 387 606		-1 040 705	49 462	75	37 097
AV Saare Büroo	950 000	95 000		-350 694	575 902	575 902		1 270 208	100	1 270 208
AV Tartu Büroo AS	400 000	40 000		1 855 592	1 210 817	1 210 817		3 506 409	100	3 506 409
AV TLN Büroo AS	952 000	67 040		3 683 090	2 436 491	2 436 492		7 138 621	100	7 138 621
Vesteros Kaubanduse OÜ	40 000	0		-3 038	-2		-1 520	36 960	50	18 480
Maadehalduse OÜ	440 000	40 000		465 238	149 131	111 848		1 094 369	75	820 777
AV Kuressaare Kinnistud	40 000			-30 562	1 710 805	1 710 805		1 720 243	100	1 720 243
AV Kuressaare Vaekoda	400 000	40 000		16 926	14 736	14 736		471 662	100	414 736
Metro Kinnisvara OÜ	40 000	1 000		-2 721 201	137 383	68 692		-2 542 818	50	88 692
OÜ Fimaier	40 000				73 623	44 174		113 623	60	68 174
Masinaehituse AS	40 000				174 056	87 028		214 056	50	107 028
OÜ Floriston Grupp	40 000				-55 000		-20 000	-15 000	50	0
Arco Vara Teenindusgrupp	40000					0		40000	100	40000
kokku		889 927	25 399 600	17 184 343	40 909 905	22 863 873	-2 016 858	94 240 649		44 919 433



SISSE TUNNUD

19.08.2002

ARCO VARA AS

Lisa 3

Tütaretevõtete aktsiakapital seisuga 31.12.2001

Eesti kroonides												
	Nimi- väärtus	Aksiate,osade arv aasta alguses		Aksia,osade soet.,müük 2001		Aksiate,osade arv aasta lõpul		Aksia- Osakapital	Osalus %	Kapitali osaluse kasum	Bilansiline maksumus	
		arv	soetusmaksumus	arv	soetusmaksumus	arv	soetusmaksumus				aasta algul	aasta lõpul
Arco Kinnisvarahoolduse AS	1000	400	400 000			400	400 000	400 000	100	1 783 252	625 495	2 408 747
Arco Ärikeskuse OÜ	40000	2	40 000	-1	-20 200	1	19 800	40 400	50	1 520 884	819 081	2 319 763
AS Wolks	10000	100	1 000 000			100	1 000 000	3 000 000	33	5 039 734	1 000 000	6 039 734
AV Ehituse AS	1000	280	280 000			280	280 000	400 000	70	5 360 051	2 059 530	7 419 581
AV Geodeesia AS	100	400	409 500			400	409 500	400 000	100	61 351	368 221	429 572
AV Halduse OÜ	40000	1	40 000			1	40 000	40 000	100	-878 885	1 195 748	316 863
AV Kinnistute AS	100	2 333	232 900			2 333	232 900	686 000	34	613 753	3 872 385	4 486 138
AV Konsultatsioonide OÜ	40000	1	40 000			1	40 000	40 000	75	63 641	103 146	166 787
AV Korteri AS	1000	240	240 000			240	240 000	400 000	60	280 079	227 306	507 385
AV Leedu Büroo	1	1	42 039		46 435	1	88 474	88 474	100	-75 748	42 039	12 726
AV Majade AS	1000	240	240 000			240	240 000	500 000	48	1 442 598	79 665	1 522 263
AV Pärnu Büroo AS	1000	400	230 170			400	230 170	400 000	100	438 037	621 373	1 059 410
AV Riia Valduste OÜ	1	1	30 000			1	30 000	40 000	75	-1 040 704	1 077 801	37 097
AV Saare Büroo	5000	190	150 160			190	150 160	950 000	100	575 902	694 306	1 270 208
AV Tartu Büroo AS	1000	400	400 000			400	400 000	400 000	100	1 210 817	2 295 591	3 506 408
AV TLN Büroo AS	1000	95 002	952 000			95 002	952 000	952 000	100	2 436 492	4 702 129	7 138 621
Vesteros Kaubanduse OÜ	20000	1	20 000			1	20 000	40 000	50	-1 520	20 000	18 480
Maadehalduse OÜ	1	1	30 000		300 000	1	330 000	440 000	75	111 848	408 929	820 777
AV Kuressaare Kinnistud	40000	1	40 000			1	40 000	40 000	100	1 710 805	9 438	1 720 243
AV Kuressaare Vaekoda	1000			40	400 000	40	400 000	400 000	100	14 736	0	414 736
Metro Kinnisvara OÜ	1			1	20 000	1	20 000	40 000	50	68 692	0	88 692
OÜ Fimaier	1			1	24 000	1	24 000	40 000	60	44 174	0	68 174
Masinaehituse AS	1			1	20 000	1	20 000	40 000	50	87 028	0	107 028
OÜ Floriston Grupp	1			1	20 000	1	20 000	40 000	50	-20 000	0	0
Arco Vara Teenindusgrupp	1			1	40000	1	40 000	40000	100		0	40 000
Kokku			4 816 769		850 235		5 667 004	9 856 874		20 847 017	20 222 183	41 919 433



Tallinna Linnarõiva-
 Registriosakond
 SISSE TULNUD
 8. 2002

ARCO VARA AS

Sidusettevõtte omakapital seisuga 31.12.2001

Eesti kroonides

	Aktiakapital osakapital	Eelmiste perioodide kasum/kahjum	Aruandeaasta kasum/kahjum	AV Kontserni osa		Omakapital kokku	Osalus %	Investeeriija osa omakapitalist 31.12.01
				kasum	kahjum			
Fortuuna Elamud	408 000	-1 704 420	-1 621 379	0	0	-2 917 799	20	0
kokku		-1 704 420	-1 621 379	0	0	-2 917 799		0

	Nimi- väärtus	Aksiate,osade arv aasta alguses		Aksia,osade soet.;müük 2001		Aksiate,osade arv aasta lõpul		Aksia- Osakapital	Osalus %	Bilansiline maksumus	
		arv	soetusmaksumus	arv	soetusmaksumus	arv	soetusmaksumus			aasta algul	aasta lõpul
Fortuuna Elamud			93340			0	93 340	408 000	20	0	0
Kokku			93340				93 340	408 000			



1999. aasta
Registriosakond
SISSE TULNUD
19-08-2002

Lisa 4 Aktsiakapital

19-08-2002

Arco Vara AS aktsiakapital on 3 041 000 Eesti krooni jaguneb 6082 lihtaktsiaks nimiväärtusega 500 krooni. Põhikirja kohaselt maksimaalselt lubatud lihtaktsiate arv on 24 328 ja 12 164 000 Eesti krooni.

.....

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS Arco Vara AS aktsionäridele

19.08.2002

Olen kontrollinud Arco Vara AS 31.12.2001.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Auditeerimise eesmärk on anda omapoolne hinnang aastaaruande kohta.

Audit on sooritatud vastavuses Eesti Vabariigi audiitorkontrolli eeskirjadega, mille kohaselt audit tuleb planeerida ja sooritada viisil, mis võimaldab piisava kindlusega otsustada, kas aastaaruandes sisaldub olulisi vigu. Auditi käigus on väljavõtteliselt kontrollitud tõendusmaterjale, millel põhinevad aruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu aastaaruande esituslaadi kohta.

Olen seisukohal, et vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusele koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab bilansi lõppsummaks 42 036 553 krooni ja aruandeaasta finantstulemuseks 20 842 945 krooni kasumit, kajastab oluliselt õigesti Arco Vara AS finantsseisundit seisuga 31.12.2001.a. ja siis lõppenud aruandeperioodi tulemust.



Leene Koemets
vannutatud audiitor
(tunnistus nr.100)

15. mail 2002.a.

MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ARUANNE SISSE TULNUD

19.08.2002

AS Arco Vara juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2001. aasta puhaskasum alljärgnevalt:

- 1) eraldised kohustuslikku reservkapitali - 0 krooni
- 2) jaotamata kasum – 35 979 956 krooni

.....

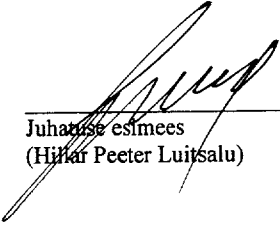
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2001. majandusaasta aruandele

Talituse Lühikokkus
Registriosakond

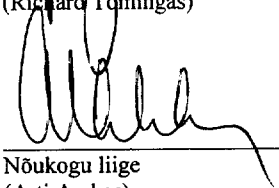
SISSE TULNUD

13-08-2002

AS Arco Vara 2001.a. majandusaasta aruande mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 15. mail 2002
otsusega allkirjastamine 16. mail 2002:


Juhatusesimees
(Hiljar Peeter Luutsalu)


Nõukogu esimees
(Richard Tomingas)


Nõukogu liige
(Arti Arakas)


Nõukogu liige
(Risto Vahimets)

Juhatuses liige

Arco Vara AS aktsionäride nimekiri

Hillar Peetr Luitsalu	35907150224	2026 aktsiat
Arti Arakas	36806050278	2029 aktsiat
Richard Tomingas	36904200281	2027 aktsiat

Tallinna Linnavalitsus
Registriosakond
SISSE TULNUD
19-08-2002
