

ARCO ÄRIKESKUSE OÜ

2001. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Jõe 2B 10151 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr:	10404483
Telefon:	37 261 446 30
Faks:	37 261 446 31
Audiitor:	AS Audit EA
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2001 - 31.12.2001

Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne.....	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne.....	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	11
Lisa 1 Maksud.....	13
Lisa 2 Tulevaste perioodide kulud	14
Lisa 3 Antud pikaajalised laenud	13
Lisa 4 Materiaalne põhivara	13
Lisa 5 Võlakohustused.....	14
Lisa 6 Osakapital ja ülekurs.....	14
Lisa 7 Realiseerimise netokäive.....	14
Lisa 8 Laenude tagatised ja panditud varad	15
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega	16
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2001. majandusaasta aruandele	16

11.04.2002

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

ARCO ÄRIKESKUSE OÜ peamiseks tegevusalaks kinnisvara ja ehitiste ning eluruumide ja mitteeluruumide kui vallasasjadega seotud tehingute vahendamine ja vahenduse organiseerimine.

Juriidiline aadress:

Jõe 2B
10151 Tallinn
Eesti Vabariik
10404483
37 261 446 30
37 261 446 31
AS Audit EA

Äriregistri nr.

Telefon:

Faks:

Audiitor:

TEGEVUSARUANNE

Arco Ärikeskuse OÜ
Majandusaasta aruanne 2001
Tegevusaruanne

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

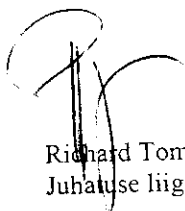
Juhatuse deklaratsioon

Arco Ärikeskuse OÜ juhatus on koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi, omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31.12.2001 ja aruande koostamise kuupäeva 06.06.2002 vahemikul.

Juhatuse hinnangul on Arco Ärikeskuse OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

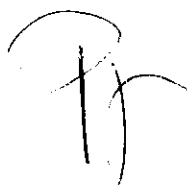
Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 15 toodud Arco Ärikeskuse OÜ 2001.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:



Richard Tomingas
Juhatuse liige

Bilanss
(kroonides)

	31.12.01	31.12.00	Lisa nr.
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	800 457	361 744	
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved	156 156	433 627	
Nõuded ostjate vastu kokku	156 156	433 627	
Mitmesugused nõuded			
Muud lühiajalised nõuded	2 680 000	50 000	
Mitmesugused nõuded kokku	2 680 000	50 000	
Intressid	776	0	
Viitlaekumised kokku	776	0	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 216 346	1 333	1
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	50 000	12 250	2
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku	4 266 346	13 583	
Käibevara kokku	7 903 735	858 954	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Mitmesugused pikaajalised nõuded	50 000	0	3
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	50 000	0	
Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised	61 414 521	61 414 521	
Masinad ja seadmed	473 459	437 600	
Akumuleeritud põhivara kulum	-1 320 004	-350 835	
Lõpetamata ehitus	47 156 200	0	
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	1 144 000	0	
Materiaalne põhivara kokku	108 868 176	61 501 286	5
Põhivara kokku	108 918 176	61 501 286	
VARAD KOKKU	116 821 911	62 360 240	



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 19.06.2002
 Allkiri/signature [Signature]
 Audit EA, Tallinn

	31.12.01	31.12.00	Lisa nr.
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Tagatiseta võlakohustused	1 137 000	1 181 009	5
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	5 808 463	0	
Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	27 119	0	5
Lühiajalised laenud krediitiasutustelt	1 938 095	0	5
Võlakohustused kokku	8 910 677	1 181 009	
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	0	700 600	
Võlad hankijatele			
Hankijatele tasumata arved	21 727 174	75 731	
Võlad hankijatele kokku	21 727 174	75 731	
Maksuvõlad	2 950	38 399	1
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	12 179	6 158	
Muud viitvõlad	1 675	1 650	
Viitvõlad kokku	13 854	7 808	
Lühiajalised kohustused kokku	30 654 655	2 003 547	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	4 194 744	45 438 403	5
Mittekonverteeritavad võlakohustused	61 210 880	0	5
Pangalaenud	65 405 624	45 438 403	
Pikaajalised võlakohustused kokku	65 405 624	45 438 403	
Pikaajalised kohustused kokku			
	96 060 279	47 441 950	
KOHUSTUSED KOKKU			
Omakapital			
Osakapital	40 400	40 400	6
Ülekurss	15 499 600	15 499 600	
Reservid			
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum	-621 710	-133 795	
Aruandeaasta kasum(kahjum)	5 843 342	-487 915	
OMAKAPITAL KOKKU	20 761 632	14 918 290	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	116 821 911	62 360 240	

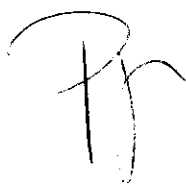
Allkirjastatud identitiseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 19.06.2002
 Allkiri/signature R. R. R.
 Audit EA, Tallinn

Kasumiaruanne

(kroonides)

SKEEM 2**Kasumiaruanne****SKEEM 2**

	2001.a.	2000.a.	Lisa nr
Realiseerimise netokäive	4 386 488	1 241 421	7
Realiseeritud toodete kulu	969 169	0	
Brutokasum	3 417 319	1 241 421	
Turustuskulud	21 400	0	
Üldhalduskulud	1 471 252	693 630	
Muud äritulud	4 396 934	4 060	
Muud ärikulud	461 439	38 394	
Ärikasum	5 860 164	513 457	
Finantstulud	5 537	6 076	
Muud intressi- ja finantstulud	5 537	6 076	
Finantstulud kokku			
Finantskulud	0	1 007 448	
Intressikulud	22 359	0	
Muud finantskulud	22 359	1 007 448	
Finantskulud kokku			
Kasum / Kahjum majandustegevusest	5 843 342	-487 915	
Aruandeaasta puhaskasum/ kahjum	5 843 342	-487 915	



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date
 Allkiri/signature
 Audit EA, Tallinn

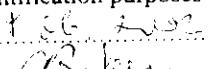
Rahavoogude aruanne

(kroonides)

Rahavoogude aruanne

	2001.a.	2000.a.	Lisa nr.
Rahavood äritegevusest	5 843 342	-487 915	
Puhaskasum			
<u>Korrigeerimised:</u>	969 169	350 835	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 656 068	-455 280	
Äritegevusega seotud nõuete muutus	28 651 108	2 039 108	
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	<u>28 807 551</u>	<u>1 446 748</u>	
Kokku rahavood äritegevusest			
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-48 336 059	-61 852 121	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	<u>-48 336 059</u>	<u>-61 852 121</u>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Pikaajalise kohustuse muutus	19 967 221	45 267 070	
Aksiate emiteerimine	0	400	
Aazio	0	15 499 600	
Makstud dividendid	0	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	<u>19 967 221</u>	<u>60 767 070</u>	
Rahavood kokku	438 713	361 697	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	361 744	47	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	438 713	361 697	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	800 457	361 744	



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date ... 18.06.2002 ...
 Allkiri/signature ...  ...
 Audit EA, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Aazio	Eelmiste perioodide kasum/kahjum	Aruandeaasta kasum/kahjum	Kokku
31.12.99	40 000	0	185	-133 980	-93 795
1999.a. puhaskasumi jagamine			-133 980	133 980	0
Emissioon	400	15 499 600			15 500 000
Aruandeaasta kahjum				-487 915	-487 915
31.12.00	40 400	15 499 600	-133 795	-487 915	14 918 290
31.12.00	40 400	15 499 600	-133 795	-487 915	14 918 290
2000.a. puhaskasumi jagamine			-487 915	487 915	0
Aruandeaasta kasum				5 843 342	5 843 342
31.12.01	40 400	15 499 600	-621 710	5 843 342	20 761 632



Altkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date
 Allkirja/signature
 Audit PA Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

ARCO ÄRIKESKUSE OÜ 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.

ARCO ÄRIKESKUSE OÜ 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), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatele laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allahindlus kajastatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved") ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 20 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- | | |
|----------------------------------|------|
| • Ehitised ja rajatised | 2 % |
| • Muud masinad ja seadmed | 40 % |
| • Arvuti ja arvuti juurde kuuluv | 40 % |
| • Autod | 25 % |
| Maad ei amortiseerita. | |

Estonia pst.1/3 hoone renoveerimiseks võetud pangalaenu intressid on lülitatud põhivara maksumusse.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- 1) rentnik ei saa ühepoolselt enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid,
 - 2) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.
- Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu 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 06.06.2002 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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 06.06.2002
Allkirj/signature
Audit EA, Tallinn

Lisa 1 Maksud

(kroonides)

Maksuliik	31.detsember 2001		31.detsember 2000	
	Ettmaks	Maksuvõlg	Ettmaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	1 300	0	1 300
Sotsiaalmaks	0	1 650	0	1 650
Käibemaks	4 009 578	0	0	35 090
Põhivara KM ettemaks	205 920	0	0	0
Käibemaksu intress	0	0	0	359
Maamaks	848	0	1 333	0
Kokku	4 216 346	2 950	1 333	38 399

Lisa 2 Tulevaste perioodide kulud

Saldo seisuga 31.12.2001 summas 50 000 krooni on elukeskkonna kvaliteedi hüvitis Korterühistu KM-4'le.

Lisa 3 Antud pikaajalised laenud

(kroonides)

ARCO ÄRIKESKUSE OÜ on andnud pikaajalist laenu järgmiselt:

31.12.2001

Laenusajaad	Laenujääk	sh. pikaajaline osa	Intressimäär	Tagasi maksmise tähtaeg
Toomas Külaots	50 000	50 000	0	09.02.2003

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Maa	Ehitised	Muu inventar ja sisseseade	Lõpetamata ehitus	Ettmaksed materiaalse põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2000	22 045 000	39 369 521	437 600	0	0	61 852 121
Soetamine	0	0	35 859	47 156 200	1 144 000	48 336 059
Soetusmaksumus 31.12.2001	22 045 000	39 369 521	473 459	47 156 200	1 144 000	110 188 180
Akumuleeritud kulum 31.12.2000	0	-307 074	-43 761	0	0	-350 835
Arvestatud kulum	0	-787 390	-181 779	0	0	-969 169
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	0	-1 094 464	-225 540	0	0	-1 320 004
Jääkmaksumus 31.12.2000	22 045 000	38 275 057	393 839	0	0	60 713 896
Jääkmaksumus 31.12.2001	22 045 000	38 275 057	247 919	47 156 200	1 144 000	108 868 176

Lisa 5 Võlakohustused

(kroonides)

31.12.2001

	Kohustuse saldo	sh. pikaajaline osa	sh. lühiajaline osa	Maksetähtaeg	Intressimäär
Eesti Ühispank	67 019 343	61 210 880	5 808 463	30.11.2011	6,34%
EÜP arvelduskrediit	102 400	0	102 400	30.04.2002	8%
Aberdeen OÜ	1 562 000	1 562 000	0	31.12.2003	0
Arco Vara Kinnistute AS	1 149 000	562 000	587 000	31.10.2003	0
Hansa Liising	408 883	381 764	27 119	30.10.2011	8,59%
Hansa Liising Eesti AS (KM faktooring)	1 835 695	0	1 835 695	21.03.2002	7,95%
Musioteer OÜ	500 000	0	500 000		0
Richard Tomingas	50 000	0	50 000	31.12.2002	0
Rendi deposiidid	1 688 980	1 688 980	0		
Kokku	74 316 301	65 405 624	8 910 677		

31.12.2000

	Kohustuse saldo	sh. pikaajaline osa	sh. lühiajaline osa	Maksetähtaeg	Intressimäär
Hansa Liising	45 996 079	45 267 070	729 009	30.10.2011	11%
Rendi deposiidid	171 333	171 333	0		
Kokku	46 167 412	45 438 403	729 009		

Bilansipäevajärgselt seisuga 06.06.02 on EÜP laenuleping nr. 2530284970110 alusel laen täies ulatuses kätte saadud. Lühiajaline kohustus on 5 808 463 krooni intressimääraga 6,49%.

Lisa 6 Osakapital ja ülekurs

Arco Ärikeskuse OÜ osakapitali suurus on 40 400 krooni.

Osad jagunevad 49% AS Arco Vara, 1% Arco Vara Kinnistute AS ja 50% OÜ Aberdeen.

Lisa 7 Realiseerimise netokäive

ARCO ÄRIKESKUSE OÜ realiseerimise netokäive summas **4 386 488** krooni koosneb renditulust summas 3 477 019 krooni, muudest tuludest 909 469 krooni.

Lisa 8 Laenude tagatised ja panditud varad

ARCO ÄRIKESKUSE OÜ poolt saadud pangalaenu tagatiseks on hüpoteek summas 91 500 000 krooni kõrvalnõuetega summas 10 000 000 krooni.

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 18.06.2002
Allkiri/signature K. Kõrre
Audit EA, Tallinn

Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega
(kroonides)

ARCO ÄRIKESKUSE OÜ on 2001.a. ostnud ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid alljärgnevalt:

	Ostud	Müügid
Arco Vara Halduse OÜ	109 842	0
Arco Vara Majade AS	43 000	0
Arco Kinnisvaraholduse AS	0	466102

Saldod seotud osapooltega (kroonides):

	31.12.2001	31.12.2000
Lühiajalised kohustused		
Arco Vara Kinnistute AS	452 000	452 000
Richard Tomingas	50 000	0
Kokku	502 000	452 000
Pikaajalised kohustused		
Arco Vara Kinnistute AS	562 000	0
Aberdeen OÜ	1 562 000	0
Kokku	2 124 000	0

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Seotud osapooltele antud laenude osas vt. lisa 5.



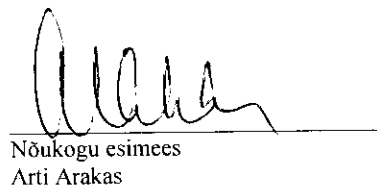
Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kehtiv/date ... 1.1.2002 ...
Allkiri/signature ... [Signature] ...
Audit EA, Tallinn

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2001. majandusaasta aruandele

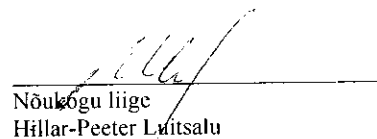
ARCO ÄRIKESKUSE OÜ 2001. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 18.06.2002
otsusega, allkirjastamine 18.06.2002:



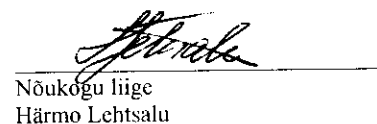
Juhatus liige
Richard Tomingas



Nõukogu esimees
Arti Arakas



Nõukogu liige
Hillar-Peeter Luutsalu



Nõukogu liige
Härmo Lehtsalu

Audiitori järeldusotsus Arco Ärikeskuse OÜ osanikele

Oleme kontrollinud **Arco Ärikeskuse OÜ** 31.12.2001 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2001. aasta finantstulemuseks **5 843 342** krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2001 **116 821 911** krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt **Arco Ärikeskuse OÜ** majandusaasta tulemit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2001.

18. juuni 2002, Tallinnas



Andres Rebane
Vannutatud audiitor