

Arco Investeeringute AS

Tallinna Linnakohtus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2002

[Signature]

Helle Miller

Tallinna Linnakohtus
Registriosakond
SISSE TULNUD

07-07-2002

[Signature]

**Arco Investeeringute AS
Tallinn**

2001. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Jõe 2b 10150 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr	10225881
Telefon	37 2 6144 662
Faks	37 2 6144 667
E-mail:	info@arco.ee
Auditor:	AS PricewaterhouseCoopers
Aruandeaasta algus ja lõpp: :	01.01 2001-31 12.2001

Dokument koosneb 22 leheküljest

Sisukord

ETTEVÖTTE LUHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	11
Lisa 1 Maksud	13
Lisa 2 Kinnistud	13
Lisa 3 Tütarettevõtete aktsiad ja osad	13
Lisa 4 Materiaalne põhivara	14
Lisa 5 Immateriaalne põhivara	15
Lisa 6 Kapitalirent	15
Lisa 7 Lühiajalised ja pikaajalised laenud	15
Lisa 8 Ostjate ettemaksed	16
Lisa 9 Aktsiakapital	16
Lisa 10 Realiseerimise netokaive	16
Lisa 11 Laenude tagatised ja panditud varad	16
Lisa 12 Potentsiaalsed kohustused	16
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	17
Lisa 14 Bilansipäevajärgsed sündmused	17
AUDIITORI JARELDUSOTSUS	18
MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ARUANNE	20
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2001 majandusaasta aruandele	21

Pavlovskij

01-07-2002

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Arco Investeeringute AS peamiseks tegevusalaks on kinnisvara ja ehitiste ning eluruumide ja mitteeluruumide kaudu vallastajadega seotud tehingute vahendamine ja vahenduse organiseerimine

Arco Investeeringute AS emaettevõtte on Arco Vara Ehituse AS (ärireg nr 10649055)

Juridiline aadress	Jõe 2b 10150 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr	10225881
Telefon	37 26144662
Faks	37 26144667
E-mail	info@arco.ee
Auditor	AS PricewaterhouseCoopers



01-07-2002

TEGEVUSARUANNE

Arco Investeeringud tegutses 2001 aastal vastavalt ettevõtte kolmele strateegilisele suunale, jätkates investeeeringuid elukeskkondadesse ning äri- ja kommertspindadesse, samuti panustades edukate firmade arendamisse

Investeeringud elukeskkondadesse

- a) Veskimõldre arendusprojekti raames teostati tellijapoolset ehituseprojektijuhtimist ja järelevälvet üksikeramutele kokku 12 objektul
- b) Toimus Veskimõldre projekti laiendus seni kasutamata äri- ja sotsiaalmaade arvelt ning Pilliroo tn 69 asuv kinnistu sai detailplaneeringu. Pilliroo tn 69 kinnistule alustati infrastruktuuri rajamist, mis lõpeb mais 2003
- c) Maarjamäel alustati 43 ridaelamuboksi tarbeks insenertehniliste kommunikatsioonide- ning teede rajamist
- d) Tütartfirmaga AS Oma Korter teostati projektijuhtimist Mõldre teel kolme kokku 36 korteriga kortermaja ehituseks koos insenertehniliste võrkudega ja sõiduteedega
- e) Tütartfirmaga Arco Mervälja AS alustati insenertehniliste võrkude ja sõiduteede rajamist 30 hektaril asuvalle elurajoonile kus on kokku 218 eramuehituskruuti

Investeeringud äri- ja kommertspindadesse ning nende arendamisse

- a) Jatkusid Arco Vara Majade ASi äripindade arendusprojektid Peterburi tee 63b logistikakompleksis ning Pärnu mnt 137 asuvas büroohoones
- b) Aasta lõpul esitati pakumine Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse ASi aktsiate omandamiseks eesmärgiga arendada valgi vabaajakeskus ja korterelamukompleks

Investeeringud edukatesse ettevõtetesse

- a) Tugevdamaks strateegiliselt ettevõtte positsiooni kinnisvaraarenduse turul omandati erastamise teel 100% Tallinna Linnaehituse ASi aktsiad mis võimaldab agressiivselt jätkata äripindade arendamist
- c) Loodi Arco Kapitalühendumise AS eesmärgiga tuua turule investeeimisprogramm mis pakub investoritele võimaluse investeerida stabiilsel kassavoo tootvasse kinnisvarasse läbi 100-protsendilise tütarettevõtte seeria Arco Kapital. Ettevõttest kuulub Arco Investeeringutele 50%

Kokkuvõtteks võib öelda, et 2001 aasta oli Arco Investeeringute jaoks läbimurdeliseks kujunemisel tähtsust pakkuvaks kinnisvaraarendajaks. Ettevõtte laienes väga kiiresti samuti suurenes personal loodi iseseisev kliendihaldusosakond et kindlustada klientidele kõrgekvaliteediline teenindus ning saada otsest tagasisidet turul toimuvast. Ettevõtte juhatus hindab aastat väga edukaks ning tulevikupotsentsiaali kõrgeks. Juhatus prognoosib firmale kiret arengut mis omakorda tähendab vajadust olla valmis erinevateks uuteks projektideks. Seetõttu teeb juhatus lähtudes täiendavate investeeringute vajadusest ettepaneku kasutada teatavat

Juhatusel maksti 2001 majandusaastal tootlusdeks kokku 1 360 541 Eesti krooni. Arco Investeeringute AS tootes 2001 aastal 10 töötajat ning tootlusu maksti kokku 2 192 543 Eesti krooni.


Juhatusesimees
Kaido Sivel

Tallinn 28. juuni 2002

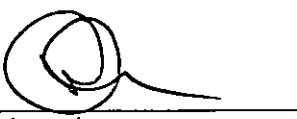
Juhatuseluge

01-07-2002

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgede 5 kuni 17 toodud Arco Investeeringute AS 2001. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust ning et ettevõtte on jätkuvalt tegutses.


Juhatusesimees
Kaido Savcljev


Juhatuses liige
Veljo Kuusk

Tallinn, 28. juuni 2002

Juhatuses liige



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed/initials KE
Kuupaev/date 28.06.2002
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

01-07-2002

Bilanss
(Eesti kroonides)

	31/12/2001	31/12/2000	Lisa nr
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2 060 412	1 254 026	
Nõuded ostjate vastu			
Ostjalt laekumata arved	1 386 862	466 516	
Nõuded ostjate vastu kokku	1 386 862	466 516	
Mitmesugused nõuded			
Nõuded tütar- ja emalettevõtetele	1 242 603	6 507 387	13
Nõuded Arco Vara kontserni ettevõtetele	5 212 850	1 774 000	13
Muud lühiajalised nõuded	5 294	29 610	
Mitmesugused nõuded kokku	6 460 747	8 310 997	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 309	319 189	1
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	295 919	16 645	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku	309 228	335 834	
Varud			
Kinnistud müügiks	37 148 575	61 644 016	2
Ettemaksed hankijatele	1 851 920	0	13
Varud kokku	39 000 495	61 644 016	
Käibevara kokku	49 217 744	72 011 389	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	21 012 302	3 093 370	3
Pikaajalised nõuded tütar- ja emalettevõtetele	0	1 579 439	
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	21 012 302	4 672 809	
Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised	52 200	52 200	4
Masinad ja seadmed	3 607 138	964 428	4
Muu inventar tööriistad, sisseseade ja muud	234 678	384 093	4
Akumuleeritud põhivara kulum	-514 703	-464 926	4
Lõpetamata ehitus	13 901 881	0	4
Materiaalne põhivara kokku	17 281 194	935 795	
Immateriaalne põhivara			
Ostetud kontsessioonid, patendid, litsentsid jne	411 392	1 260	5
Immateriaalne põhivara kokku	411 392	1 260	
Põhivara kokku	38 704 888	5 609 864	
VARAD KOKKU	87 922 632	77 621 251	

Juhatuse liige



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials KE
 Kuupaev/date 28.06.2002
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

01-07-2002

	31/12/2001	31/12/2000	Lisa nr
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Tagatiseta võlakohustused	8 400 000	0	
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	13 228 766	14 875 393	7
Pikaajaliste lüsingkohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	1 773 269	3 448 036	67
Lühiajalised laenud krediidiasutustelt	2 720 665	2 450 863	-
Võlakohustused kokku	26 122 700	25 774 292	
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	12 960 288	12 729 040	8
Võlad hankijatele			
Hankijatele tasumata arved	4 614 505	1 762 080	
Võlad hankijatele kokku	4 614 505	1 762 080	
Mitmesugused võlad			
Võlad tütar- ja emaföötetetele	9 310 150	1 405 947	13
Kontsernikonto kohustus	5 852 593	0	13
Võlad Arco Vara kontserni ettevõtetele	247 034	0	13
Muud võlakohustused	0	6 716 427	
Mitmesugused võlad kokku	15 409 777	8 122 374	
Maksuvõlad	608 820	183 088	1
Vuitvõlad			
Võlad töövõtjatele	67 779	77 397	
Intressivõlad	72 796	184 646	
Muud vuitvõlad	339 050	864 585	
Vuitvõlad kokku	479 625	1 126 628	
Lühiajalised kohustused kokku	60 195 715	49 697 502	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Pangalaenud	577 742	17 376 713	7
Pikaajalised lüsingkohustused	15 247 368	6 686 604	6
Pikaajalised võlakohustused kokku	15 825 110	24 063 317	
Pikaajalised kohustused kokku	15 825 110	24 063 317	
KOHUSTUSED KOKKU	76 020 825	73 760 819	
Omakapital			
Aktsiakapital	1 670 000	1 670 000	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 190 435	-12 026 354	
Aruandeaasta kasum	8 041 372	11 216 789	
OMAKAPITAL KOKKU	11 901 807	3 860 435	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	87 922 632	77 621 254	

Juhatuse liige



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials KE
 Kuupaev/date 28.06.2002
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

01-07-2002

Kasumiaruanne
(Eesti kroonides)

	2001.a	2000.a	Lisa nr
Realiseerimise netokäive	58 695 044	56 659 451	10
Realiseeritud toodete kulu	39 293 276	32 308 742	
Brutokasum	19 401 768	24 350 709	
Turustuskulud	1 007 315	734 378	
Üldhalduskulud	8 559 097	3 972 657	
Muud äritulud	0	2 136	
Muud ärikskulud	705 264	331 172	
Ärikskulud	9 130 092	19 314 638	
Finantstulud			
Finantstulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	3 309 506	516 773	3
Kasum valuutakursi muutustest	171	2 513	
Muud intressi- ja finantstulud	23 931	96 319	
Finantstulud kokku	3 333 608	615 605	
Finantskulud			
Tütarettevõtete aktsiate ja osadega seotud finantskulud	640 574	926 763	3
Intressikulud	3 377 081	4 785 398	
Kahjum valuutakursi muutustest	26 463	1 293	
Muud finantskulud	378 210	0	
Finantskulud kokku	4 422 328	5 713 454	
Kasum majandustegevusest	8 041 372	14 216 789	

Juliause luge



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials KE
 Kuupaev/date 28.06.2002
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

01-07-2002

Rahavoogude aruanne

(Eesti kroonides)

	2001.a	2000 a	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Arikasum	9 130 092	19 314 638	
<u>Korrigeerimised</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	361 317	367 000	4,5
Kasum (kahjum) põhivara muugist ja mahakandmisest	-17 478	-3 664 401	
Äritegevusega seotud nõuete muutus	437 541	-8 735 383	
Varude muutus	22 643 521	-10 408 947	
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	8 328 516	-6 047 146	
Makstud intressid	-3 488 930	-4 666 129	
Kokku rahavood äritegevusest	37 394 579	-13 840 368	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-7 804 437	-272 855	4,5
Materiaalse ja immateriaalse põhivara muuk	43 774	16 802 446	4
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse	-9 000 000	-1 004 000	3
Tutar- ja sidusettevõtete müük	250 000	0	3
Muude finantsinvesteeringute soetus	-100 000	0	
Muude finantsinvesteeringute müük	100 000	0	
Antud laenud	-5 401 592	0	
Antud laenude tagasimaksed	1 000 000	0	
Saadud intressid	23 931	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-20 888 324	15 525 591	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	20 848 159	-8 334 783	7
Laenude tagasimaksed	-34 366 524	0	7
Muugi-tagasirendist saadud lüüsingfinantseerimine	0	9 805 000	
Muugi tagasirendist saadud lüüsingfinantseerimise tagastamine	-1 797 500	0	
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	-357 712	-2 279 333	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-15 673 577	-809 116	
Rahavood kokku	832 678	876 107	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 254 026	376 699	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	832 678	876 107	
Valuutakursside muutuse mõju	-26 292	1 220	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 060 412	1 254 026	

Juhatuse luge



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed/initials KE
 Kuupäev/date 28.06.2002
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

01-07-2002

Omakapitali muutuste aruanne
(Eesti kroonides)

	Aktsiakapital	Eelmiste perioodide kasum/kahjum	Aruandeaasta kasum/kahjum	Kokku
31.12 1999	1 670 000	250 583	-12 276 937	-10 356 354
1999 a kahjumi jagamine	0	-12 276 937	12 276 937	0
2000 a puhaskasum	0	0	14 216 789	14 216 789
31.12 2000	1 670 000	-12 026 354	14 216 789	3 860 435
31.12 2000	1 670 000	-12 026 354	14 216 789	3 860 435
2000 a kasumi jagamine	0	14 216 789	-14 216 789	0
Aruandeaasta kasum	0	0	8 041 372	8 041 372
31.12 2001	1 670 000	2 190 435	8 041 372	11 901 807

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 9

Juhatuse liige



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials LE
 Kuupäev/date 28.06.2002
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

01-07-2002

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Arco Investeeringute AS 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 Investeeringute AS 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

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

Varud

Krundi võetakse arvele soetusmaksumus, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud kuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid. Varude arvestamisel kasutatakse identifitseerimismeetodit. Varud hinnatakse bilansis lahtudes sellest, mis on madalam kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Tutar- ja sidusettevõtted

Tutar- 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.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 15 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 15 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni vähevaartusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud vähevaartuslike 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 8%
- Muud masinad ja seadmed 25%
- Muu inventar, tööriistad ja sisseade 25-40%

Hoonestusõigus amortiseeritakse vastavalt seaduslikule lepingulisele kestvusele. Maad ei amortiseerita.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsioonimäärad aastas on immateriaalsele põhivarale järgmised

Ostetud litsentsid, kaubamärgid jne 5-8%

Asutamisväljaminekuid ei kapitaliseerita

Üldjuhul kantakse uurimis- ja arenguväljaminekud kuludesse. Erandiks on arenguväljaminekud, mis on identifitseeritavad ja mis tõenäoliselt osalevad tule genereerimisel järgmistel perioodidel.

Kapitali- ja kasutusrendid

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

1) rentnik ei saa ühepoolsest ennetest 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

Juhatuseluge

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KE
Kuupaev/date 28.06.2002
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

01-07-2002

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtunud 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 residentidele 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.

Puhkusekohustus

Puhkusetasude reserv sisaldab töölepingute alusel töötajatele võlgu olevaid tasusid, mis on kogunenud aastalõpu seisuga. Reserv sisaldab ka arvestatud sotsiaalmaksu.

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 muugist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt 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 koostamise päeva 20.06.2002 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.

Juhatuse liige



Intsialiseeritud ainult identitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KE
Kuupäev/date 28.06.2002
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

01-07-2002

Lisa 1 Maksud
(Eesti kroonides)

Maksuliik	31.detsember 2001		31 detsember 2000	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	13 309	0	13 308	0
Käibemaks	0	433 733	305 508	152 518
Uksikisiku tulumaks	0	73 394	272	0
Sotsiaalmaks	0	98 867	0	30 570
Erisoodustuse tulumaks	0	2 670	0	0
Maamaks	0	156	101	0
Kokku	13 309	608 820	319 189	183 088

Käibemaksu võlg sisaldab seisuga 31.12.2001 väärt summas 1 732 (2000 - 0) krooni

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2001 moodustas 10 231 807 (2000 - 2 190 435) krooni

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasuda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena (juhul, kui kõik ettevõtte aktsionärid kuuluksid väljamaksmise hetkel tulumaksuga maksustatavasse kategooriasse) on 2 660 270 (2000 - 569 513) krooni seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 7 571 537 (2000 - 1 620 922) krooni

Lisa 2 Kinnistud

Varudes on kajastatud krundid, mis on edasimuugi eesmärgil ettevalmistatud müügiks

Kinnistud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud kuludest. Varude arvestamisel kasutatakse identifitseerimismeetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Lisa 3 Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad ja osad
(Eesti kroonides)

	AS Oma Tallinna Korter Linnaehituse AS		Arco Merivälja AS	Arco Kapitali- juhtimise AS	Kokku
Aktsiate ja osade arv aasta alguses (tk.)	5 000	0	1 400	0	
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad (tk.)	0	2 600	6 500	5 000	
Aruandeaastal muudetud aktsiad ja osad (tk.)	0	0	0	2 500	
Aktsiate ja osade arv aasta lõpus (tk.)	5 000	2 600	7 900	2 500	
Osalus % aasta lõpus / (alguses)	100 / (100)	100 / (-)	100 / (100)	50 / (-)	
Soetusmaksumus aasta alguses	2 555 512	0	1 406 000	0	3 961 512
Turuhind aasta alguses	Ei ole börsil noteeritud				
Bilansiline maksumus aasta alguses	3 010 134	0	83 236	0	3 093 370
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad soetusmaksumuses	0	8 500 000	6 500 000	500 000	15 500 000
Aruandeaastal muudetud aktsiad ja osad muugihinnas	0	0	0	-250 000	-250 000
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	0	3 309 506	0	0	3 309 506
Aruandeaasta kapitaliosaluse kahjum	-109 313	0	-530 789	-472	-640 574
Bilansiline maksumus aasta lõpus	2 900 821	11 809 506	6 052 447	249 528	21 012 302
Turuhind aasta lõpus	Ei ole börsil noteeritud				
Soetusmaksumus aasta lõpus	2 555 512	8 500 000	7 906 000	250 000	19 211 512

13. märtsil 2001 ostis Arco Investeeringute AS tütarettevõtte Tallinna Linnaehituse AS millise põhitegevusalaks on ehitusprojektide juhtimine, tellija ülesannete täitmine ehitustööde riigihangete pakkumismenetluse korraldamine ja omaniku järelevalve teostamine. Arco Investeeringute AS maksis 100%-lise osaluse rahalise sissemaksena 8 500 000 krooni.

Juhatuse liige

Intialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials KE
 Kuupaev/date 28.06.2002
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

01-07-2002

Arco Investeeringute AS ostis oktoobris 2001 100% list osaluse OU s Arco Kapitali 1 makstes osaluse eest 100 000 krooni
Osalus realiseeriti 20.11.2001 a. hinnaga 100 000 krooni

14.09.2001 asutas Arco Investeeringute AS 500 000 kroonise aktsiakapitaliga tütarettevõtte Arco Kapitaliühituse AS, mille tegevusvaldkondadeks on kinnisvaratehingud, kinnisvara haldamine ning kinnisvaraga seotud ja muud ärikonsultatsioonid
21.12.2001 muus Arco Investeeringute AS 50% Arco Kapitaliühituse AS osalusest

Arco Merivälja AS aktsiakapitali tõsteti 6 500 000 krooni võrra. Sissemakse aktsiakapitali teostati mitterahalise sissemaksega (nõudega), mille harilikuks väärtuseks oli hinnatud 6,5 miljonit krooni

Tallinna Linnaehituse AS ostuanalüüs

	Tallinna Linnaehituse AS bilanss seisuga 31.03.2001	Korrigeerimised	Investeeriya soetusmaksumus 31.03.2001
Raha ja pank	854 789		854 789
Varud	24 375 480	-24 254 415	121 065
Muud käibevarad	10 253 028		10 253 028
Maa ja ehitised	2 787 165	5 454 326	8 241 491
Kohustused	35 103 722	-24 133 348	10 970 373
Omakapital	3 166 740		8 500 000
Soetusmaksumus			8 500 000

Tütar- ja sidusettevõtete omakapital seisuga 31.12.2001
(Eesti kroonides)

	AS Oma Korter	Tallinna Linnaehituse AS	Arco Merivälja AS	Arco Kapitali- ühituse AS
Aktsiakapital	5 000 000	2 600 000	7 900 000	500 000
Kohustuslik reservkapital	0	99 322	0	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	454 622	2 721 852	-1 322 763	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-109 313	1 043 093	-530 789	-944
Omakapital kokku	5 345 309	6 464 267	6 046 448	499 056
Investeeriya osa omakapitalist	5 345 309	6 464 267	6 046 448	249 525

Lisa 4 Materiaalne põhivara
(Eesti kroonides)

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar ja sisseseade	Lõpetamata ehitus	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2000	52 200	964 428	384 093	0	1 400 721
Soetamine	0	2 796 629	149 230	13 901 881	16 847 740
Muük ja mahakandmine	0	-153 919	-298 645	0	-452 564
Soetusmaksumus 31.12.2001	52 200	3 607 138	234 678	13 901 881	17 795 897
Akumuleeritud kulum 31.12.2000	1 044	213 613	250 271	0	464 929
Arvestatud kulum	4 176	199 023	145 220	0	348 419
Muudud ja mahakantud põhivara kulum	0	0	-298 645	0	-298 645
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	5 220	412 636	96 849	0	514 705
Jääkmaksumus 31.12.2000	51 156	771 080	113 556	0	935 795
Jääkmaksumus 31.12.2001	46 980	3 194 502	137 831	13 901 881	17 281 194

2001 a. on arvutustechnik klassifitseeritud Lamber bilansireali. Muu inventar ja sisseseade bilansireali. Masinad ja seadmed 2000 a. võrdlusandmed on viidud vastavusse 2001 a. klassifitseerimisjuhenditega ning sellega seoses on bilansireal. Muu inventar ja sisseseade andmed vahendatud ning bilansireal. Masinad ja seadmed saldot suurendatud summas 36 707 krooni

Juhataste luge

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KE
Kuupaev/date 28.06.2002
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

01-07-2002

Lisa 5 Immateriaalne põhivara
(Eesti kroonides)

	Kaubamärk	Raamatupidamis- programm	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2000	2 800	0	2 800
Soetamine	0	423 030	423 030
Soetusmaksumus 31.12.2001	2 800	423 030	425 830
Akumuleeritud kulum 31.12.2000	1 540	0	1 540
Akumuleeritud kulum	560	12 338	12 898
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	560	12 338	12 898
Jaäkmaksumus 31.12.2000	1 260	0	1 260
Jaäkmaksumus 31.12.2001	700	410 692	411 392

Lisa 6 Kapitalirent
(Eesti kroonides)

Arco Investeeringute AS rendib kapitalirendi tingimustel järgmisi varasid.

31.12.2001

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus	3 607 138	298 645	3 905 783
Akumuleeritud kulum	412 636	298 645	711 281
Kulum 2001 a.	199 023	74 660	273 683

31.12.2000

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus	964 428	298 645	1 263 073
Akumuleeritud kulum	213 613	223 985	437 598
Kulum 2000 a	200 198	94 893	295 091

	2001 a	2000 a
Kapitalirendi võlgnevus	17 020 637	10 134 640
Sh Põhivarade eest	2 913 699	825 445
sh mülgi-tagasirendi tehingud	14 106 938	9 309 195

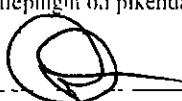
	2001 a	2000 a
Maksetähtajaga kuni 1 aastat	5 439 074	3 448 036
Maksetähtajaga 1-5 aastat	11 581 663	6 686 604
Keskmine intressimaar	8,5%	10,2%
Aruandeperioodi maksed	2 155 130	2 279 000
Aruandeperioodi intress	379 377	612 000

Lisa 7 Lühiajalised ja pikaajalised laenud
(Eesti kroonides)**31.12.2001**

	Laenu saldo	sh Pikaajaline osa	sh lühiajaline osa	Maksetähtaeg kuni	Intressimaar keskmise
Liisingkohustusel	17 020 637	15 247 368	1 773 269	01.08.06	7-9%
Arvelduskrediidid	2 790 319	0	2 790 319	03.05.02	
Investeeringulaen	13 806 508	577 742	13 228 766	30.10.02	7-14%
Kokku laenukohustus	33 617 464	15 825 110	17 792 354		

Arvelduskrediidilepingut on pikendatud kuni mai 2003

Juhatuse liige



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed/initials VE
 Kuupaev/date 28.06.2002
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

01-07-2002

31.12.2000

	Laenu saldo	sh. Pikaajaline osa	sh. Lühiajaline osa	Maksetähtaeg kuni	Intressimäär
Investeeringulaen	37 252 105	17 376 713	19 875 392	30.12.04	EURIBOR+ 4,5% aastas
Finantskohustused	10 134 640	6 686 604	3 448 036	30.03.06	8,5-11,9%
Kokku	47 386 746	24 063 317	23 323 429		

Lisa 8 Ostjate ettemaksed

(Festi kroonides)

	31.12.2001	31.12.2000
Kinnistute eest	12 960 288	12 729 040

Arco Investeeringute AS poolt muudud kruntidega seotud omandiga seotud riskid ei ole ületanud ostjale ning ettemakstud raha on kajastatud ettemaksuna kuni tehinguga seotud kulusid ja tulusid on võimalik usaldusväärselt määrata

Lisa 9 Aktsiakapital

Aktsiakapital uldsuunas 1 670 000 Eesti krooni jaguneb 1 670 lihtaktsiaks nimiväärtusega 1 000 krooni. Põhikirja kohaselt maksimaalselt lubatud lihtaktsiate arv on 6 680 lihtaktsiat ja maksimaalne aktsiakapitali suurus on 6 680 000 krooni

Lisa 10 Realiseerimise netokaive

a) Arco Investeeringute AS realiseerimise netokaive jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt

	2001	2000
Eesti	58 695 044	56 659 451
Kokku	58 695 044	56 659 451

b) ning tegevusalade lõikes järgnevalt

	2001	2000
Kruntide realiseerimine	46 502 691	31 580 300
Konsultatsioonid, teenustööd, ehitusvahendus	12 192 353	25 079 151
Kokku	58 695 044	56 659 451

Lisa 11 Laenude tagatised ja panditud varad

Arco Investeeringute AS poolt saadud laenude tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistutele kogusummas pankade 48 681 530 Eesti krooni ning kõrvalnõudeks 2 124 000 Eesti krooni

Lisa 12 Potentsiaalsed kohustused

Arco Investeeringute AS loovis 31.12.2001 järgmised garantiilepingud

Fitovõtte garantii - võimalikku TOP-i ostu tagatisgarantii 21 0 MEEK, tähtaeg 23.11.2001-23.03.2002

Fitpoolnimetatud garantiiga antieerimiseks on sõlmitud täiendavalt garantii saaja kasuks 4,2 MEEK, tähtaeg 22.11.2001-22.05.2002

Mõlemad garantiid on aruanne koostamise ajaks lõppenud

Juhatuses luge



Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Intsialid/initials KE
Kuupaev/date 28.06.2002
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

01-07-2002

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega
(Eesti kroonides)

Arco Investeeringute AS on 2001 a. ostnud ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele, tutar-, ja -teristele: Arco Vara Kontserni ettevõtetele

	Ostud	Muugid
Tutarettevõtetele	8 979 357	262 529
s h Arco Merivalja AS	119 357	195 135
Tallinna Linnaehituse AS	8 860 000	8 983
Arco Vara kontserni ettevõtetele	2 444 190	513 169

Saldod seotud osapooltega
(Eesti kroonides)

	31.12.01	31.12.00
Luhiajalised nõuded		
Tutar-emaettevõtetele kokku	1 242 603	6 507 387
s h Arco Merivalja AS	20 856	0
Tallinna Linnaehituse AS	1 010 597	0
Kapitalijuhtimise AS	211 150	0
Arco Vara kontserni ettevõtted	5 212 850	1 774 000
Kokku kontserniettevõtete luhiajalised nõuded	6 455 453	8 281 387

Luhiajalised kohustused

Tutarettevõtetele kokku	9 310 150	1 405 947
s h Arco Merivalja AS	4 145 052	1 405 947
AS Oma Korter	1 640 203	0
Tallinna Linnaehituse AS	3 524 895	0
Kontserni konto kohustus	5 852 593	0
Kokku tutarettevõtted	15 162 743	1 405 947

Kontsernisisesed tasumata võlad hankijatele

Arco Vara kontserni ettevõtted	247 034	85 000
Kokku kontserniettevõtete tasumata võlad	247 034	85 000

Ettemaksed tutarettevõtetele

Tallinna Linnaehituse AS	272 982	0
--------------------------	---------	---

Lisa 14 Bilansipaevajärgsed sündmused

2002 a. on saadud laene summas 1 461 863 EUR-i. Laenude tagatiseks on seatud hüpoteek kruntidele eritingimuseks, et kinnistud vabastatakse hüpoteegi alt Arco Investeeringute AS taotluse alusel, kui iga hüpoteegi alt vabastatava kinnistu kohta on tagastatud laenu arvestusega 250 krooni m2 kohta. Laenu tagastamise tähtaeg on 30.03.2005.

2002 a. soetati AS Tallinna Olümpiaspordikeskuse aktsiad maksumuses 210 miljonit krooni. Nimetatud aktsiad muudeti AS Top City-le ning omandati 50 % AS Top City aktsiad maksumusega 41,85 miljonit krooni.

Juhatuse luge _____

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials KE
 Kuupäev/date 28.06.2002
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

01-07-2002

AS PricewaterhouseCoopers

Pärnu mnt 15

10141 Tallinn

www.pwcglobal.com/ee/

www.pwc.ee

Telefon (0) 6 141 800

Faks (0) 6 141 900

AUDIITORI JARELDUSOTSUS

Arco Investeeringute AS-i aktsionaridele

Oleme auditeerinud Arco Investeeringute AS-i (ettevõtte) 31. detsembril 2001 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekulgedel 5-17 ja mille eest vastutab ettevõtte juhtkond. Meie kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus kontrollitakse valjavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamise aastaaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2001 ja 2001. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega.



Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Ago Vilu
Vannutatud auditor

28. juuni 2002

01-07-2002

AS PricewaterhouseCoopers
Pärnu mnt 15
10141 Tallinn
Estonia
www.pwcglobal.com/ee/

Telephone +372 6 141 800
Facsimile +372 6 141 900

AUDITOR'S REPORT

(Translation of the Estonian original)

To the shareholders of Arco Investeeringute AS

We have audited the financial statements of Arco Investeeringute AS (the Company) for the year ended 31 December 2001 as set out on pages 5 to 17. These financial statements are the responsibility of the Company's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those Standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

In our opinion the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2001 and of the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with Estonian Accounting Law.



Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Ago Vilu
Authorised auditor

28 June 2002

MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ARUANNE

Arco Investeeringute AS juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2001 aasta puhaskasum alljärgnevalt

- 1) eraldised kohustuslikku reservkapitali - 0 krooni
2) jaotamata kasum - 10 231 807 krooni

Tallinna Linnakohtus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01.07.2002

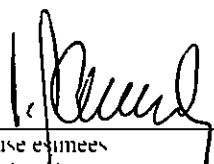
.....



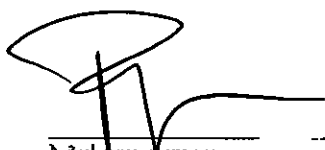
Juhatus ja nõukogu allkirjad 2001. majandusaasta aruandele

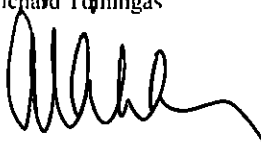
01-07-2002

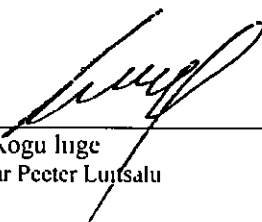
Arco Investeeringute AS 2001. a majandusaasta aruande mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 28.06. 2002
otsusega allkirjastamine 28.06. 2002


Juhatusesimees
Kaido Savoljev


Juhatusesimees
Veljo Kuusk


Nõukogu esimees
Richard Lomingas


Nõukogu liige
Artur Arakas


Nõukogu liige
Hillar Pector Luutsalu

Arco Investeeringute AS

Majandusaasta aruanne 2001

Tallinna Linnaõigus
Registriosakond

SISSITULNUD

Arco Investeeringute AS aktsionäride nimekiri

01-07-2002

Reg nr	Aktsionär	Nimiväärtus	Aktsiate arv	Osalus	Summa(EFK)
10261718	Arco Vara Ehituse AS	1000	1670	100%.....1	670 000