

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

ℓ-35

Anne MAZURENKO

KONTROLLITUD

KONSOLIDEERIMISGRUPI MAJANDUSAASTA ARUANNE

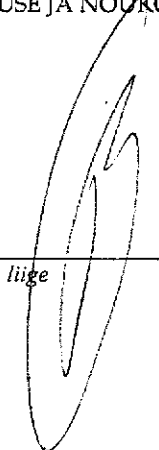
ARCO INVESTEERINGUTE AS

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2003.a.
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2003.a.
Registrikood:	10225881
Aadress:	Jõe 2b 10151 Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	+372 6 144 666
Faks:	+372 6 144 667
E-mail:	arcovara@arcovara.ee
Interneti kodulehekülg:	www.arcovara.ee
Põhitegevused:	- kinnisvaraga seotud tehingute vahendamine ja vahenduse organiseerimine; - kinnisvaraprojektide arendamine.
Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:	- audiitori järeldusotsus; - majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek; - üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri.

90 -06- 2004

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	2
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Omakapitali muutuste aruanne.....	6
Rahavoogude aruanne	7
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	8
Lisa 2 Arvestuspõhimõtete ja informatsiooni esitusviisi muudatused	14
Lisa 3 Müügitulu	16
Lisa 4 Ärikulud ja muud äritulud	16
Lisa 5 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 6 Lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid	18
Lisa 7 Nõuded ostjate vastu	18
Lisa 8 Muud nõuded	19
Lisa 9 Viitlaekumised	19
Lisa 10 Ettemaksed	19
Lisa 11 Varud	20
Lisa 12 Pikaajalised finantsinvesteeringud	20
Lisa 13 Investeeringud tütarettevõtjate aktsiatesse ja osadesse	21
Lisa 14 Investeeringud ühisettevõtjate aktsiatesse	21
Lisa 15 Kinnisvarainvesteeringud	22
Lisa 16 Materiaalne põhivara	22
Lisa 17 Immateriaalne põhivara	24
Lisa 18 Lühiajalised võlakohustused	24
Lisa 19 Muud lühiajalised võlad	25
Lisa 20 Maksuvõlad	25
Lisa 21 Viitvõlad	25
Lisa 22 Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud	26
Lisa 23 Pikaajalised võlakohustused	26
Lisa 24 Laenude tagatised ja panditud varad	27
Lisa 25 Omakapitali lisa	28
Lisa 26 Kapitali- ja kasutusrendid	28
Lisa 27 Potentsiaalsed ja bilansivälised kohustused	29
Lisa 28 Tehingud seotud osapooltega	29
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	32
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2003 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	33



Juhatuse liige

30.06.2004

TEGEVUSARUANNE

Arco Investeeringute Grupp jätkas 2003. aastal tegevust kolmel põhisuunal - jätkati investeeringuid elukeskkonna projektidesse, osutati ehitusteenuseid elamispindade osas ning jätkati investeeringuid kinnisvara valdkonnas tegutsevatesse ettevõtetesse.

1. Grupi struktuur

2003. a lõpu seisuga kuulub Arco Investeeringute Gruppi lisaks emaettevõttele 7 ettevõtet. Konsolideeritud aruandes on neist 100%-liste tütarettevõtetenä konsolideeritud AS Oma korter ja Arco Merivälja AS ning 50%-lise ühisettevõttenä on konsolideeritud Arco Kapitalijuhtimise AS koos tema tütarettevõtetega.

2. Olulised sündmused ja tegevused grupis 2003. aastal:

Sündmused grupi arendustegevuses:

- Lõpetati Merivälja elamurajooni I etapi ehitustegevus ning alustati selle aktiivset müüki
- Jätkati Maarjamäel ridaelamute planeeritud ehitust
- Jätkati Veskimõldre elamurajoonis planeeritud kortermajade ehitust
- Lõpetati Veskimõldre rajoonis 31 ridamaja ja juurdekuulava infrastruktuuri väljaehitus
- Koostöös avaliku sektoriga lõpetati esimene PPP vormis läbiviidud infrastruktuuri projekt Saue vallas
- Klientide paremaks teenindamiseks ehitiste garantiiperioodi jooksul arendati välja kliendihalduse põhimõtted elukeskkonna teenindusgrupis
- Sõlmiti siduvaid müügikokkuleppeid kokku 137 objekti osas

Sündmused investeerimistegevuses:

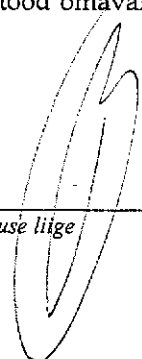
- Müüdi investeering Tallinna Linnaehituse AS-is
- Ühisettevõtte Arco Kapitalijuhtimise AS-i grupp jätkas edukalt võlakirjaemissioonide korraldamist

Sündmused ehitustegevuses:

- Lõpetati Veskimõldre kortermajade rajooni esimene etapp
- Alustati Veskimõldre kortermajade rajooni II etapiga
- Alustati väikemajade ehitust Merivälja eramurajoonis

3. Kokkuvõte

2003. aruandeaasta kujunes grupi ettevõtetele ootuspäraseks. Tagati grupi ehitustootmismahu kasv ning mahu kasvule vastav haldussuutlikkus. Laiendati koostööd suurimate partneritega ehituse, järeelvalve ning halduse valdkonnas. Eluasemeprojektide klientidele tagati jätkuvalt kõrgetasemeline teenindus kauba müügil, üleandmisel ja hilisemal valdamisel. Tugevdati koostööd omavalitsusorganitega arenduspiirkondade haldusfunktsiooni täitmise ja planeeringute osas.


Juhatuse liige

30.06.2004

2003. aasta majandustegevuse põhinäitajad on järgmised:

kroonides	Enamettevõtte	Grupp konsolideerituna
Bilansimaht	159 704 195	253 576 532
Käive	91 773 327	169 158 245
Puhaskasum	5 772 195	5 772 195

4. Arengusuunad järgmisel majandusaastal

2004. eelarveaastal on grupi eelistatud tegevussuunaks elukeskkondade arendus. Alustatakse aktiivse ehitus- ja projektijuhtimisteenuse pakkumisega arendusettevõtetele. Samas jätkatakse Möldre elamurajoonis kortermajade teise etapi väljaehitust. Lisaks olemasolevatele rajoonidele kaalutakse uute tiheasustuseks mõeldud elupiirkondade arendust. Alustatakse aktiivselt väikeelamute ehitust töstmaks ettevõtte poolt pakutavate täisteenuste rahalist mahtu. Elukeskkondade arenduse 2004. aasta prognoositavaks tegevusmahuks grupis on müük summas 140 milj. krooni, kasumiks planeeritakse 4 milj. krooni.

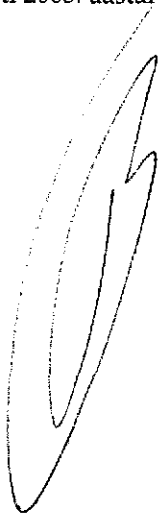
2004. aastasse on planeeritud Arco Investeeringute AS-i ja tema kahe 100%-lise osalusega tütarettevõtte juriidiline ühendamise.

5. Personal

Keskmine personali suurus Arco Investeeringute grupis oli 2003. aastal 31 töötajat, neist 10 enamettevõttes. Töötasud grupis kokku olid 9 422 303 krooni, millest enamettevõtte töötajate töötasu moodustas 5 205 181 krooni.

2003. aastal maksti grupi ettevõtete juhatustele tasusid kokku 965 300 krooni ulatuses. Nõukogu liikmete tasudeks maksti 2003. aastal 730 800 krooni.

Juhataja Veiko Pedosk
Tallinn, 28. juuni 2004



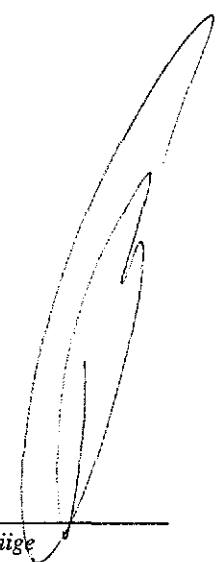
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Kasumiaruanne

kroonides, aasta kohta

	2003 Grupp	2002 Grupp	2003 Emaettevõtja	2002 Emaettevõtja	Lisad
Müügitulu	169 158 245	152 676 668	91 773 327	80 516 164	3
Müüdud toodangu kulu	-122 214 075	-115 092 930	-72 613 869	-57 071 160	4
Brutokasum	46 944 170	37 583 738	19 159 458	23 445 004	
Turustuskulud	-4 573 384	-4 587 304	-3 216 628	-3 279 389	4
Üldhalduskulud	-16 087 170	-18 476 258	-10 575 409	-13 615 948	4
Muud äritulud	856 912	412 000	100 533	0	4
Muud ärikulud	-632 797	-871 287	-623 382	-512 977	4
Ärikasum	26 507 731	14 060 889	4 844 571	6 036 690	
Finantstulud ja -kulud	-20 735 536	-6 804 649	927 624	1 433 217	5
Aruandeaasta puhaskasum	5 772 195	7 256 240	5 772 195	7 469 907	

* võrdlusandmed 2002. a kohta on esitatud korrigeeritud kujul (vt. lisa 2).



Juhatuses liige

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

M.P. 30.06.04

30.06.2004

Bilanss

kroonides, 31. detsembri seisuga

	2003 Grupp	2002 Grupp	2003 Emaettevõtja	2002 Emaettevõtja	Lisad
VARAD					
Käibevara					
Raha ja pangakontod	1 388 870	4 161 561	993 963	1 428 488	
Lühiajalised investeeringud väärtpaberitesse	969 500	10 920 630	969 500	967 500	6
Nõuded ostjate vastu	669 877	7 437 053	324 095	4 878 021	7
Muud nõuded	8 146 566	55 109 525	9 512 527	44 623 575	8
Viitlaekumised	10 750	1 887 457	9 523	0	9
Ettemaksed	1 366 336	1 321 077	872 418	19 929	10
Varud	141 011 096	153 680 102	68 664 218	64 876 213	11
Käibevara kokku	153 562 995	234 517 405	81 346 245	116 793 726	
Põhivara					
Pikaajalised finantsinvesteeringud	66 112 310	11 410 921	77 939 434	38 424 679	12
Kinnisvarainvesteeringud	17 950 000	10 047 282	0	0	15
Materiaalne põhivara	15 606 714	23 651 877	74 003	135 726	16
Immateriaalne põhivara	344 513	389 680	344 513	389 680	17
Põhivara kokku	100 013 537	45 499 760	78 357 950	38 950 085	
VARAD KOKKU	253 576 532	280 017 165	159 704 195	155 743 811	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL					
Kohustused					
Lühiajalised kohustused					
Võlakohustused	101 572 521	121 936 585	66 961 727	91 271 661	18
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	7 013 012	22 206 266	6 808 019	4 049 490	
Võlad tarnijatele	4 922 269	11 044 554	4 141 810	3 151 342	
Muud lühiajalised võlad	20 833 505	7 118 930	37 496 484	30 458 792	19
Maksuvõlad	255 681	509 195	222 996	396 828	20
Viitvõlad	240 058	2 572 164	22 408	2 032 254	21
Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud	144 068	4 545 254	144 068	1 139 000	22
Eraldised	1 100 000	100 000	1 100 000	100 000	
Lühiajalised kohustused kokku	136 081 114	170 032 948	116 897 512	132 599 367	
Pikaajalised kohustused					
Pikaajalised võlakohustused	93 369 925	92 298 400	18 934 607	4 272 071	23
Muud pikaajalised võlad	253 417	13 444	0	1 200 000	
Pikaajalised kohustused kokku	93 623 342	92 311 844	18 934 607	5 472 071	
Kohustused kokku	229 704 456	262 344 792	135 832 119	138 071 438	

Juhatuse liige

30.06.2004

Bilanss (jätk)

Omakapital

Aksiakapital	1 670 000	1 670 000	1 670 000	1 670 000
Reservkapital	167 000	0	167 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	16 262 881	8 746 133	16 262 881	8 532 466
Aruandeaasta kasum	5 772 195	7 256 240	5 772 195	7 469 907
Omakapital kokku	23 872 076	17 672 373	23 872 076	17 672 373
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	253 576 532	280 017 165	159 704 195	155 743 811

25

Omakapitali muutuste aruanne

kroonides, aasta kohta

Grupp	Aksia- kapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2001	1 670 000	0	8 746 134	10 416 134
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	7 256 239	7 256 239
Seisuga 31.12.2002	1 670 000	0	16 002 373	17 672 373
RTJ 3 esmakordne rakendamine	0	0	427 508	427 508
Reservkapitali moodustamine	0	167 000	-167 000	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	5 772 195	5 772 195
Seisuga 31.12.2003	1 670 000	167 000	22 035 076	23 872 076

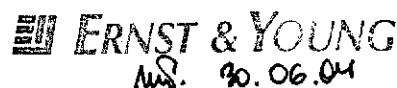
2003. a muutused emaettevõtte omakapitalis on samad, mis muutused grupi omakapitalis.

Täiendav informatsioon arvestuspõhimõtete muudatuste kohta on esitatud lisas 2. Informatsioon aksiakapitali kohta on esitatud lisas 25.

Juhatusel liige

6

For identification purposes only


 ERNST & YOUNG
ms. 30.06.04

Rahavoogude aruanne

kroonides, aasta kohta

	2003 Grupp	2002 Grupp	2003 Emaettevõtja	2002 Emaettevõtja
Rahavood äritegevusest				
Ärikasum	26 507 731	14 060 889	4 844 571	6 036 690
Kasumi korrigeerimised	-813 859	-57 760	106 890	35 171
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 283 036	-72 532 443	7 408 054	-38 989 793
Varude muutus	25 690 610	-32 235 528	-3 788 005	-21 153 497
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-14 639 605	86 330 302	12 686 015	28 215 187
Rahavood äritegevusest kokku	40 027 913	-4 434 540	21 257 526	-25 856 242
Rahavood investeerimistegevusest				
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-116 258	-8 302 679	0	608 018
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	8 451	29 853	0	29 853
Kinnisvarainvesteeringu soetus	-68 528	0	0	0
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	-212 060 847	0	-212 060 847
Tütarettevõtjate müük	-18 000	0	2 000	0
Muude finantsinvesteeringute soetus	-22 000	-347 355	0	
Kontsernikonto nõude muutus	3 331 623	0	-2 451 867	0
Antud laenud	-9 277 467	-409 505	-7 383 467	-415 905
Antud laenude tagasimaksed	14 392 550	4 150 766	6 065 800	4 539 882
Saadud intressid	1 619 364	290 548	1 587 314	288 661
Rahavood investeerimistegevusest kokku	9 849 735	-216 649 219	-2 180 220	-207 010 338
Rahavood finantseerimistegevusest				
Saadud laenud	99 808 512	318 419 241	99 768 512	308 343 549
Laenude ja kapitalirendi tagasimaksed	-151 389 621	-80 906 658	-127 606 780	-70 395 007
Investeeringutööandite emiteerimine	0	415 313	0	0
Arvelduskrediidi muutus	8 755 263	0	8 065 669	0
Makstud intressid	-12 017 706	-16 353 848	-5 006 004	-5 680 790
Kontsernikonto kohustuse muutus	2 181 212	0	5 274 774	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-52 662 340	221 574 048	-19 503 830	232 267 752
RAHAVOOD KOKKU	-2 784 692	490 289	-426 525	-598 828
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 181 561	3 704 368	1 428 488	2 060 412
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 784 692	490 289	-426 525	-598 828
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele	-8 000	-33 096	-8 000	-33 096
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 388 869	4 161 561	993 963	1 428 488
Raha ja raha ekvivalendid	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Raha ja pangakontod	1 388 870	4 161 561	993 963	1 428 488
Raha ja raha ekvivalendid kokku	1 388 870	4 161 561	993 963	1 428 488

Juhatusel liige

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

30.06.2004

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Arco Investeeringute AS raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideerimine

Raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Arco Investeeringute AS-i ning selle tütarettevõtete ja ühisettevõtte raamatupidamise aastaaruandeid iga aasta 31. detsembri seisuga. Tütar- ja ühisettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Kontserni osalus ühisettevõttes kajastatakse kasutades proportsionaalset konsolideerimist, mille tulemusena kontsern liidab oma osa kõigist ühisettevõtte varadest, kohustustest, tuludest ja kuludest konsolideeritud raamatupidamise aruande sarnaste kirjetega.

Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes elimineeritud.

Investeeringud tütar- ja ühisettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata aruandes

Emaettevõtte raamatupidamise aastaaruandes on investeeringuid tütar- ja ühisettevõtetesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil, s.t. soetusmaksumuses, millele lisanduvad omandamisjärgsed muutused emaettevõtte osaluses tütar- ja ühisettevõtte netovarades, miinus väärtuse languse allahindlused.

Juhatuses liige

30.06.2004

Välisvaluuta arvestus

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega, muud valuutakursist tulenevad erinevused kajastatakse aga finantstuludes ja -kuludes.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. 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.

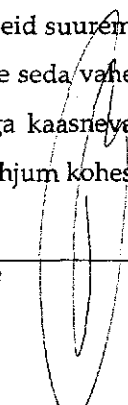
Kinnisvara müük

Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul ühtib müügi kajastamishetk asjaõiguslepingu sõlmimise hetkega. Klientide poolt enne lepingu sõlmimist makstud summad kajastatakse bilansis real "ettemakstud tulud".

Tulu kajastamine pikaajalistest teenuslepingutest

Pikaajaliste teenuslepingute tulude ja kulude kajastamisel kasutatakse valmidusastme meetodit. Osutatava teenuse valmidusaste leitakse teenuse osutamisega seotud tegelike kulude ja eelarveliste kogukulude suhtena bilansipäeval. Juhul, kui teenuse osutaja on bilansipäevaks väljastanud tellijale arveid suuremas või väiksemas summas, kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, siis kajastatakse seda vahet bilansis vastavalt kas kohustuse või nõudena. Kui on selgunud, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum kohe ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Juhatuse liige



30.06.2004

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Edasimüügi eesmärgil soetatud finantsvarad

Edasimüügi eesmärgil soetatud finantsvarad ehk kauplemisväärtpabereid kajastatakse edaspidi nende õiglasel väärtuses, mis baseerub noteeritud turuhindadel ning Eesti Panga ametlikel vahetuskurssidel. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul kasutatakse bilansipäeva sulgemishindu. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu ettevõttele kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Kauplemisväärtpaberitelt saadud müügisummid/kahjumid, õiglase väärtuse muutus ja intressid vastavalt väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruandes real "Finantstulud ja -kulud" (lisas 5 real "muud finantstulud ja -kulud").

Nõuded

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sealhulgas lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid nõudeid hinnatakse alla, juhul kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kuluna järgmistel ridadel:

- "üldhalduskulud" - nõuded ostjate vastu ja muud äritegevusega seotud nõuded;
- "finantstulud ja -kulud (lisas 5 real "muud finantstulud ja -kulud") - lühiajalised investeerimistegevusega seotud nõuded;
- "finantstulud ja -kulud (lisas 5 real "finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt") - pikaajalised investeerimistegevusega seotud nõuded.

Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud - ja kulud" (lisas 5 real - "muud finantstulud ja -kulud" kui tegemist on lühiajaliste nõuetega ning "finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt" kui tegemist on pikaajaliste nõuetega).

Juhatuses liige

10

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

ms. 30.06.04

30-06-2004

Muud finantsvarad

Muud finantsvarad kajastatakse edaspidi nende õiglasest väärtuses. Juhul kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt määrata, siis kajastatakse muud finantsvarasid nende korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kasumid/kahjumid muudelt finantsvaradelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulu ja -kulu" (lisas 5 real "finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt").

Varud

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest tootmisväljaminekutest, millest varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast, ostuga kaasnevast tollimaksust, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid. Varude soetusmaksumuse kindlaks määramisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna ja kajastatakse kasumiaruandes real "müüdud toodangu kulu".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud ärikulud" / "muud äritulud".

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasuliku tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.


Juhatusel liige

30.06.2004

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalet põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- | | |
|--|---------|
| • Maa | 0% |
| • Ehitised ja rajatised | 3-15 % |
| • Masinad ja seadmed | 8-20 % |
| • Transpordivahendid | 15-25 % |
| • Muu inventar, tööriistad ja sisseseade | 20-40 % |

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalet põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

- | | |
|--|--------|
| • Arenguväljaminekud | 20% |
| • Ostetud litsentsid, kaubamärgid jne. | 20-33% |
| • Firmaväärtus | 25% |

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

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Juhatuse liige

12

For identification purposes only

 ERNST & YOUNG

ml. 30.06.04

30.06.2004

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud" (lisas 5 real "intressikulu"), v.a. need intressikulud, mis on seotud varudena kajastatud kinnisvaraprojektide finantseerimisega (alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni).

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldi, juhul kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on ettevõtte juhtkonna hinnangul alla 50%, on avalikustatud potentsiaalsete kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Ettevõtte tulu maksustamine

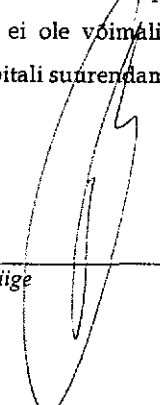
Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 26/74. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud 27.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks.


Juhatuse liige

13

For identification purposes only

 ERNST & YOUNG

MR. 30.06.04

30.06.2004

Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara kajastatakse rentniku bilansis miinimumrendimaksete nüüdiseväärtuses. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva 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 raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Arvestuspõhimõtete ja informatsiooni esitusviisi muudatused

2003. a on seoses uue raamatupidamise seaduse ja seda täiendavate Raamatupidamise Toimkonna uute juhendite (edaspidi RTJ) jõustumisega muudetud järgmisi arvestuspõhimõtteid.

Rendiarvestus

2002. a. kajastati ettevõtte poolt kapitalirendina liisinglepinguid, mille ennetähtaegsel lõpetamisel kohustus ettevõtte tegema lisakulutusi lepingu lõpetamiseks. Vastavalt uue Raamatupidamise Toimkonna Juhendile nr 9 ("Rendiarvestus") loetakse kapitalirendiks renti, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kuna ettevõtte ei ole sõlminud liisinglepinguid, mille puhul ta kannaks olulist osa vara omandiõiguse riskide ja hüvedega seotult, on emaettevõtja 2002. a andmeid muudetud alljärgnevalt:

- materiaalne põhivara on vähenenud 2 701 090 krooni võrra,
- võlakohustused on vähenenud 2 548 440 krooni võrra,
- üldhalduskulud on suurenenud 657 729 krooni võrra ning
- finantskulud vähenenud 505 079 krooni võrra.

Juhatuse liige

14

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

Aml. 30.06.04

30-06-2004

Tulude ja kulude saldeerimine

2002. a kajastati ettevõtte poolt edasimüügi eesmärgil soetatud ehitusteenuse kulu kasumiaruande real "Müügitulu" kogu edasimüüdü ehitusteenuse tulu. Lähtudes uuest RTJ 2 "Nõuded informatsiooni esitlusviisile raamatupidamise aastaaruandes" on kasumiaruandes nimetatud kirjed saldeeritud. Muudatuse tulemusena on emaettevõtja kasumiaruande read "Müügitulu" ja "Müüdü toodangu kulu" vähenenud 2 452 932 krooni võrra.

Ühisettevõtete kajastamine

2002. a aruandes kajastati ühisettevõtteid kapitaliosaluse meetodil. Kontserni finantspositsioonist ja majandustulemustest parema ülevaate andmiseks on 2003. a aruandes ühisettevõtteid kajastatud proportsionaalse konsolideerimise meetodil vastavalt rahvusvaheliste finantsaruandluste standardile IAS 31.

Esitlusviisi muudatused

2002. aastal olid kohustused konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu kajastatud bilansis ridadel "Võlakohustused" ja "Pikaajalised võlakohustused". Vastavalt uue RTJ 2 "Nõuded informatsiooni esitlusviisile raamatupidamise aastaaruandes" nõuetele peavad kohustused konsolideerimisgrupi ettevõtete ning muude seotud osapoolte vastu vastu olema kajastatud real "Muud lühiajalised võlad" ja "Muud pikaajalised võlad". Seoses sellega on muudetud 2002. aasta emaettevõtja bilanssi alljärgnevalt: Rida "Võlakohustused" on vähenenud 4 815 437 krooni võrra ning rida "Muud lühiajalised võlad" suurenenud 4 815 437 krooni võrra. Samuti on vähenenud real "Pikaajalised võlakohustused" saldo 1 200 000 krooni võrra ning rida "Muud pikaajalised võlad" on samas väärtuses suurenenud.

2002. aastal olid eraldised kajastatud real "Viitvõlad". Vastavalt RTJ 2 nõuetele kajastatakse eraldised bilansis eraldi real. Seega on 2002. aasta võrdlusandmetes rida "Viitvõlad" vähenenud 100 000 krooni võrra ning rida "Eraldised" suurenenud 100 000 krooni võrra.

Muud muutused

Vastavalt varem sõlmitud kokkuleppele Arco Vara Grupi ettevõtte ning Arco Investeeringute AS vahel kohustub Arco Investeeringute AS müüma talle kuuluvad Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS aktsiad summas 969 500 krooni Arco Vara Grupi ettevõttele. Seoses sellega on nimetatud aktsiad kajastatud 2002. a. bilansis lühiajalisena kokkulepitud müügisummas.

Juhatuses liige



30.06.2004

Lisa 3 Müügitulu

Geograafilised piirkonnad	2003 Grupp	2002 Grupp	2003 Emaettevõtja	2002 Emaettevõtja
Eesti	169 158 245	152 676 668	91 773 327	80 516 164
Kokku	169 158 245	152 676 668	91 773 327	80 516 164

Tegevusalad	2003 Grupp	2002 Grupp	2003 Emaettevõtja	2002 Emaettevõtja
Kinnistute müük	129 483 662	99 986 952	86 267 800	77 024 090
Konsultatsioonid, teenustööd	1 014 538	0	1 014 538	0
Ehitustegevus, ehitusvahendus	33 503 436	47 382 861	0	974 884
Rent ja haldusteenused	1 683 819	1 723 891	0	0
Muud	3 472 790	3 582 964	4 490 989	2 517 190
Kokku	169 158 245	152 676 668	91 773 327	80 516 164

Lisa 4 Ärikulud ja muud äritulud

Müüdnud toodangu kulu

	2003 Grupp	2002 Grupp	2003 Emaettevõtja	2002 Emaettevõtja
Kinnistute müügi kulu	-75 079 517	-36 968 090	-72 163 869	-55 225 230
Ehituskulud	-45 105 288	-73 811 258	-450 000	-1 845 930
Tööjõukulud	-1 794 691	-2 900 966	0	0
Muud kulud	-234 579	-1 412 616	0	0
Müüdnud toodangu kulu kokku	-122 214 075	-115 092 930	-72 613 869	-57 071 160

Turustuskulud

	2003 Grupp	2002 Grupp	2003 Emaettevõtja	2002 Emaettevõtja
Vahendustasud	-3 521 452	-1 219 589	-2 451 934	-849 318
Turu-uuringud	-255 000	0	-80 000	0
Reklaamikulud	-796 932	-3 367 715	-684 694	-2 430 071
Turustuskulud kokku	-4 573 384	-4 587 304	-3 216 628	-3 279 389

Juhatuse liige

30.06.2004

Üldhalduskulud

	2003	2002	2003	2002
	Grupp	Grupp	Emaettevõtja	Emaettevõtja
Tööjõukulud	-7 627 612	-6 687 088	-5 205 181	-4 432 824
Büroo tegevuskulud	-2 758 599	-2 719 871	-1 930 766	-844 277
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-1 846 373	-2 012 775	-1 553 620	-1 819 728
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-172 028	598 958	-106 890	-226 576
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	1 070 991	-2 046 249	0	0
Muud kulud	-4 753 551	-5 609 234	-1 778 952	-6 292 542
Üldhalduskulud	-16 087 172	-18 476 259	-10 575 409	-13 615 948

Muud äritulud

	2003	2002	2003	2002
	Grupp	Grupp	Emaettevõtja	Emaettevõtja
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum	729 190	92 784	0	0
Põhivara müügi kasum	8 451	17 424	0	0
Muud tulud	119 271	301 792	100 533	0
Muud äritulud kokku	856 912	412 000	100 533	0

Muud ärikulud

	2003	2002	2003	2002
	Grupp	Grupp	Emaettevõtja	Emaettevõtja
Viivised ja trahvid	-49 343	-611 492	-48 897	-271 194
Muud kulud	-583 454	-259 795	-574 486	-241 783
Muud ärikulud kokku	-632 797	-871 287	-623 382	-512 977

Juhatusel liige



A O -06- 2004

Lisa 5 Finantstulud ja -kulud

	2003	2002	2003	2002
	Grupp	Grupp	Emaettevõtja	Emaettevõtja
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt (vt. lisa 13)	-8 095 095	0	3 461 953	7 952 325
Finantstulud ja -kulud ühisettevõtjate aktsiatelt (vt. lisa 14)	0	0	121 596	-2 398 337
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	678 052	-932 395	1 536 792	967 500
Intressikulu	-9 630 095	-5 991 587	-3 038 902	-5 343 836
Tekkepõhine investeerimistõendite kulu	-1 022 089	-144 589	0	0
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-8 000	-33 096	-8 000	-33 096
Muud finantstulud ja -kulud	-2 658 309	297 018	-1 145 815	288 661
Finantstulud ja -kulud kokku	-20 735 536	-6 804 649	927 624	1 433 217

Lisa 6 Lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid

Grupp	Kolde AS	Kerberon OÜ	Tallinna Olümpia-purjespordikeskus AS	Kokku
Bilansiline väärtus 31.12.2002. a	2 001 248	7 951 882	967 500	10 920 630
Soetused 2003. a	0	22 000	2 000	24 000
2003. a müügid müügihinna	-100 000	-2 062 433	0	-2 162 433
Müügikasumid / -kahjumid 2003. a	-1 901 248	-5 911 449	0	-7 812 697
Bilansiline väärtus 31.12.2003. a	0	0	969 500	969 500

Veerg Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS moodustab emaettevõtte lühiajalised investeeringud.

Lisa 7 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
	Grupp	Grupp	Emaettevõtja	Emaettevõtja
Ostjate tasumata summad	685 013	7 437 053	339 232	4 878 021
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-15 136	0	-15 136	0
Nõuded ostjate vastu kokku	669 877	7 437 053	324 096	4 878 021

Juhatuse liige

18

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
Märk. 30.06.04

30.06.2004

Lisa 8 Muud nõuded

	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
	Grupp	Grupp	Emaettevõtja	Emaettevõtja
Nõuded Arco Vara Grupi ettevõtete vastu (lisa 28)	3 695 860	48 514 611	5 051 357	44 537 507
Muud lühiajalised nõuded	4 450 706	6 594 914	4 461 169	86 068
Muud nõuded kokku	8 146 566	55 109 525	9 512 527	44 623 576

Grupi muud lühiajalised nõuded seisuga 31.12.2003. a sisaldavad endas:

- Nõuet Saue Vallavalitsuse vastu varude kompenseerimiseks (lühiajaline osa) summas 2 126 433 krooni (31.12.2002: 0 krooni).
- Emaettevõtja aktsionärile antud laenud 2 100 000 krooni (31.12.2002: 0 krooni) tagasimakse tähtajaga 2004. a.
- Muid väiksemaid nõudeid kokku summas 224 273 krooni.

Lisa 9 Viitlaekumised

	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
	Grupp	Grupp	Emaettevõtja	Emaettevõtja
Intressid	9 523	1 227	9 523	0
Pikaajalised ehitusteenused	0	1 865 203	0	0
Muud viitlaekumised	1 227	21 027	0	0
Viitlaekumised kokku	10 750	1 887 457	9 523	0

Lisa 10 Ettemaksed

	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
	Grupp	Grupp	Emaettevõtja	Emaettevõtja
Käibemaks	705 271	413 010	683 547	0
Muud maksud	6 096	1 897	4 195	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõude kokku	711 367	414 907	687 742	484
Tulevaste perioodide kulud	654 969	906 170	184 676	19445
Ettemaksed kokku	1 366 336	1 321 077	872 418	19 929

Maksuvõlad on esitatud lisa 20.

Juhatuse liige

30.06.2004

Lisa 11 Varud

	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
	Grupp	Grupp	Emaettevõtja	Emaettevõtja
Kinnistud	141 011 096	150 782 945	68 664 218	64 876 213
Tooraine ja materjal	0	42 439	0	0
Ettemaksed hankijatele	0	2 854 718	0	0
Varud kokku	141 011 096	153 680 102	68 664 218	64 876 213

Lisa 12 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
	Grupp	Grupp	Emaettevõtja	Emaettevõtja
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (vt. lisa 13)	0	0	25 977 711	27 015 758
Ühisettevõtjate aktsiad (vt. lisa 14)	0	0	121 596	0
Pikaajalised nõuded Arco Vara Grupi ettevõtete vastu (vt. lisa 28)	41 739 688	0	41 829 376	0
Muud pikaajalised nõuded	24 372 622	11 410 921	10 010 751	11 408 921
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	66 112 310	11 410 921	77 939 434	38 424 679

Arco Investeeringute grupi muud pikaajalised nõuded seisuga 31.12.2003 koosnevad:

- Nõue kinnistutele isikliku kasutusõiguse seadmise eest summas 14 272 183 krooni (2002: 0 krooni). Nõude lõplik tasumise tähtaeg on 2007. a mai. Intressivaba nõuet ei ole diskonteeritud, kuna nõude tegelik tasumise tähtaeg ei ole täpselt teada (sõltub kruntide müükidest) ning ettevõtte on samas summas ja samade tasumistähtaegade kohustus (liitumiste väljaostukohustus, mis on kajastatud pikaajalise võlakohustusena) sama ettevõtte vastu, mida ei ole samuti diskonteeritud - seega mitte-diskonteerimisel ei ole ettevõtte omakapitalile mõju;
- Nõue kohalikele omavalitsustele kokku summas 11 386 955 krooni (2002: 11 381 034 krooni). Nõude hinnanguline lõplik laekumise tähtaeg on 2008. a. Nõuet on diskonteeritud 6%-lise intressimääraga. Nõude lühiajaline osa kokku summas 2 126 433 krooni (2002: 0 krooni) on bilansis kajastatud real "muud nõuded";
- Nõue Tallinna Linnaehituse AS aktsiate müügist summas 743 061 krooni. Nõude tasumise lõpptähtaeg on 2008. aasta. Nõuet on diskonteeritud 6%-lise intressimääraga;
- Muud pikaajalised laenud (kaks laenu) kogusummas 96 856 krooni (2002: 29 887 krooni). Ühe laenu tasumise lõpptähtaeg on 2008. aastal ning teisel 2007. aastal. Intressimäärad on mõlemal laenul 7%.

Juhatuse liige

30.06.2004

Lisa 13 Investeeringud tütarettevõtjate aktsiatesse ja osadesse

Arco Investeeringute Gruppi kuuluvad tütarettevõtjad:

Tütarettevõtja	Asukoht	Põhitegevusala	Osalus
Arco Merivälja AS	Eesti	Arendustegevus	100%
Oma Korter AS	Eesti	Ehitusprojektide juhtimine	100%

Tütarettevõtjate aktsiad

(kroonides)

	Arco Merivälja AS	AS Oma Korter Linnaehituse AS	Tallinna	Kokku
Osalus aasta alguses, %	100	100	100	
Osalus aasta lõpus, %	100	100	0	
Osalus tütarettevõtja omakapitalis aasta alguses	9 428 595	5 588 012	8 267 761	23 285 468
Bilansiline maksumus aasta alguses	9 428 595	5 588 012	11 999 151	27 015 758
2003. a müüdud aktsiad müügihinnas	0	0	-4 500 000	-4 500 000
2003. a müüdud aktsiate müügikahjum	0	0	-8 095 096	-8 095 096
Aruandeaastal kapitaliosaluse kasum/kahjum	9 012 122	1 948 982	595 945	11 557 049
Bilansiline maksumus aasta lõpus	18 440 717	7 536 994	0	25 977 711
Osalus tütarettevõtja omakapitalis aasta lõpus	18 440 717	7 536 994	0	25 977 711

Tallinna Linnaehituse AS-i aktsiad müüdi 80% ulatuses Arco Vara Grupi teisele ettevõttele.

Lisa 14 Investeeringud ühisettevõtjate aktsiatesse

Arco Investeeringute Gruppi kuuluvad ühisettevõtjad:

Ühisettevõtja	Asukoht	Põhitegevusala	Osalus
Arco Kapitalijuhtimise AS	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	50%

Juhatus liige

30.06.2004

Ühisettevõtja aktsiad:

	Arco Kapitalijuhtimise AS
Osalus aasta alguses, %	50
Osalus aasta lõpus, %	50
Osalus ühisettevõtja omakapitalis aasta alguses	0
Osalus ühisettevõtja omakapitalis aasta lõpus	-213 669
Bilansiline maksumus aasta alguses	0
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum / kahjum	121 596
Bilansiline maksumus aasta lõpus	121 596
Osalus ühisettevõtja omakapitalis aasta lõpus	121 596

Lisa 15 Kinnisvarainvesteeringud

Grupp

Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2002	10 047 282
Soetamine/parendused	1 473 528
Ümberklassifitseerimine varudest	5 700 000
Kasum/kahjum ümberhindlusest	729 190
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2003	17 950 000

Kinnisvarainvesteeringutelt teenis grupp aruandeaastal renditulu summas 1 683 819 krooni (2002. a: 267 033 krooni) ning nende haldamisega otseselt kaasnenud kulud ulatusid 106 409 kroonini (2002. a: 6 866 kroonini).

Lisa 16 Materiaalne põhivara

Emaettevõtja

	Maa ja ehitised	Muu materiaalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2002	40 368	95 358	135 726
Aruandeaasta amortisatsioon	-4 176	-57 547	-61 723
Jääkväärtus 31.12.2003	36 192	37 811	74 003

Juhatus liige

30-06-2004

	Maa ja ehitised	Muu materiaalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku
Soetusmaksumus 31.12.2002	52 200	230 522	282 722
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2002	-11 832	-135 164	-146 996
Jääkväärtus 31.12.2002	40 368	95 358	135 726
Soetusmaksumus 31.12.2003	52 200	230 522	282 722
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2003	-16 008	-192 711	-208 719
Jääkväärtus 31.12.2003	36 192	37 811	74 003

Grupp

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus	Materiaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2002	40 368	12 298	255 979	23 343 232	23 651 877
Ümberklassifitseerimine varudeks ¹	0	0	0	-7 810 521	-7 810 521
Vähenedmine seoses tütarettevõtte müügiga	0	-12 298	-160 621	0	-172 919
Aruandeaasta amortisatsioon	-4 176	0	-57 547	0	-61 723
Jääkväärtus 31.12.2003	36 192	0	37 811	15 532 711	15 606 714

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus	Materiaalne põhivara kokku
Soetusmaksumus 31.12.2002	52 200	895 084	1 057 720	23 343 232	25 348 236
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2002	-11 832	-882 786	-801 741	0	-1 696 359
Jääkväärtus 31.12.2002	40 368	12 298	255 979	23 343 232	23 651 877
Soetusmaksumus 31.12.2003	52 200	0	230 522	15 532 711	15 606 714
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2003	-16 008	0	-192 711	0	-208 719
Jääkväärtus 31.12.2003	36 192	0	37 811	15 532 711	15 606 714

¹ Seoses tehnorajatiste osalise valmimisega klassifitseeriti lõpetamata ehitus varudeks summas 7 810 521. Ümberklassifitseeritud lõpetamata ehitus müüakse koos kinnistutega.

Juhatusel liige

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Lisa 17 Immateriaalne põhivara

Grupp/ Emaettevõtja

	Muu immateriaalne põhivara	Immateriaalne põhivara kokku
Soetusmaksumus 31.12.2002. a	425 830	425 830
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2002. a	-36 150	-36 150
Jääkväärtus 31.12.2002. a	389 680	389 680
Aruandeaasta amortisatsioon	-45 167	-45 167
Jääkväärtus 31.12.2003. a	344 513	344 513
Soetusmaksumus 31.12.2003. a	425 830	425 830
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2003. a	-81 317	-81 317

Lisa 18 Lühiajalised võlakohustused

Võlakohustused	31.12.2003 Grupp	31.12.2002 Grupp	31.12.2003 Emaettevõtja	31.12.2002 Emaettevõtja
Lühiajalised laenud ja võlakirjad ¹	20 502 435	20 378 141	18 717 639	14 356 689
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil (vt. lisa 23)	81 070 086	101 558 444	48 244 088	76 914 972
Võlakohustused kokku	101 572 521	121 936 585	66 961 727	91 271 661

¹ Arco Investeeringute grupi lühiajaliste laenude ja võlakirjade saldo seisuga 31.12.2003. a sisaldab:

- Kasutatud arvelduskrediite summas 14 072 306 krooni (31.12.2002. a: 10 243 345 krooni). Arvelduskrediitide keskmine intressimäär on 6,67% aastas ning arvelduskrediitide kogu limiit on 18 miljonit krooni.
- Lühiajalist pangalaenu summas 145 333. Pangalaenu lõpptähtaeg on 30.05.2004 ja intressimäär 6,995%
- Muid lühiajalisi laene (kaks laenu) summas 6 284 796 (31.12.2002: 10 134 796). Aruande koostamise hetkeks on laen summas 4 500 000 laenuandjale tagastatud. Teise laenu intressimäär on 8%.

Emaettevõtja lühiajaliste laenude ja võlakirjade saldo seisuga 31.12.2003. a sisaldab:

- Kasutatud arvelduskrediite summas 14 072 306 krooni (31.12.2002. a: 6 006 689 krooni). Arvelduskrediitide keskmine intressimäär on 6,67% aastas ning arvelduskrediitide kogu limiit on 18 miljonit krooni.
- Lühiajalist pangalaenu summas 145 333. Pangalaenu lõpptähtaeg on 30.05.2004 ja intressimäär 6,99%
- Lühiajalist laenu summas 4 500 000 (31.12.2002: 8 350 000). Aruande koostamise hetkeks on laen laenuandjale tagastatud.

Juhatuse liige

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

mlp. 30.06.04

30.06.2004

Lisa 19 Muud lühiajalised võlad

	31.12.2003 Grupp	31.12.2002 Grupp	31.12.2003 Emaettevõtja	31.12.2002 Emaettevõtja
Võlad Arco Vara Grupi ettevõtetele (vt lisa 28)	19 633 506	7 118 930	36 296 484	30 458 792
Muud lühiajalised võlad	1 200 000	0	1 200 000	0
Muud lühiajalised võlad kokku	20 833 506	7 118 930	37 496 484	30 458 792

Arco Investeeringute grupi muud lühiajalised võlad seisuga 31.12.2003 koosnevad:

- Emaettevõtja omaniku lähikondlaselt võetud laen summas 1 200 000 krooni (2002: 1 200 000 krooni).
Laen on aruande koostamise ajaks tagastatud.

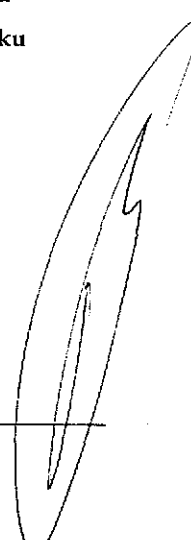
Lisa 20 Maksuvõlad

	31.12.2003 Grupp	31.12.2002 Grupp	31.12.2003 Emaettevõtja	31.12.2002 Emaettevõtja
Käibemaks	30 232	270 893	0	170 591
Üksikisiku tulumaks	90 656	88 230	90 155	85 014
Sotsiaalmaks	126 478	128 587	124 828	122 754
Muud maksuvõlad	8 315	21 485	8 013	18 469
Maksuvõlad kokku	255 682	509 196	222 996	396 828

Maksude ettemaksed on esitatud lisa 10.

Lisa 21 Viitvõlad

	31.12.2003 Grupp	31.12.2002 Grupp	31.12.2003 Emaettevõtja	31.12.2002 Emaettevõtja
Intressivõlad	191 455	2 523 469	0	1 967 102
Võlad töövõtjatele	28 023	198 378	22 408	65 152
Muud viitvõlad	20 580	63 984	0	0
Viitvõlad kokku	240 058	2 785 831	22 408	2 032 254



Juhatuses liige

Lisa 22 Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud

30.06.2004

	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
	Grupp	Grupp	Emaettevõtja	Emaettevõtja
Pikaajaliste projektide ettemaksed	0	3 406 254	0	0
Muud ettemakstud tulud	144 068	1 139 000	144 068	1 139 000
Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud kokku	144 068	4 545 254	144 068	1 139 000

Lisa 23 Pikaajalised võlakohustused

	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
	Grupp	Grupp	Emaettevõtja	Emaettevõtja
Pikaajalised võlakohustused kokku	174 440 012	193 856 843	67 178 695	81 187 043
sh. kohustuste lühiajaline osa (vt. lisa 18)	81 070 086	101 558 444	48 244 088	76 914 972
sh. kohustuste pikaajaline osa	93 369 926	92 298 399	18 934 607	4 272 071
- Pangalaenud	65 115 823	77 181 919	14 436 357	4 272 071
- Kapitalirendi kohustused	10 619 338	7 222 326	3 914 440	0
- Investeeringutõendid	4 536 235	3 517 502	0	0
- Muud laenud	13 098 530	4 376 652	583 810	0

Arco Investeeringute grupi pikaajalised laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused koosnevad 31.12.2003. a seisuga järgmistest kohustustest:

- kapitalirendi kohustuse pikaajaline osa summas 10 619 338 tuhat krooni (31.12.2002. a: 7 222 326 krooni). Lühiajaline osa summas 45 901 643 krooni (31.12.2002. a: 3 634 902 krooni) on kajastatud bilansis lühiajaliste kohustuste real "võlakohustused". Lisa informatsiooni kapitalirendi kohustuste kohta vaata lisast 26.
- pangalaenude (3 laenu) pikaajaline osa summas 65 115 823 krooni (31.12.2002. a: 77 181 919 krooni). Lühiajaline osa summas 28 020 747 krooni (31.12.2002. a: 96 989 394 krooni) on kajastatud bilansis lühiajaliste kohustuste real "võlakohustused". Pangalaenude tagasimakse tähtaeg on ühe laenu puhul 2005. a ja teistel 2007. a. Kuna kahe pangalaenu tagasimaksmise graafik sõltub kruntide müügist, siis on lühiajalisena kajastatud summa, mis makstakse tagasi, kui 2004.a müüakse planeeritud 36 krunti. Laenude kaalutud keskmine intressimäär 6,15%. Kõik lühiajalised pangalaenud on fikseeritud EUR-des.

Juhatus liige

30-06-2004

- Investeeringustöönditena on kajastatud programm, mille raames sõlmitakse huvitatud investorite ja kontserni ühisettevõtte OÜ Arco Kapital 2 vahel investeeringulepingud, mis on suunatud Eesti Vabariigis registreeritud juriidilistest isikutest investoritele. Iga üksiku investorit väikseim võimalik investeeringu suurus esmaemissioonil on 650 tuhat Eesti krooni ning sealt edasi 50 tuhande krooni täiskordne. Investeeringulepingu alusel väljastatud investeeringustööndid (nimiväärtusega 50 tuhat krooni) registreeritakse Eesti Väärtpaberite Keskdepositooriumis. Investeeringuperiood on fikseeritud 5-le aastale alates Investeeringulepingute sõlmimise alguskuupäevast.

Investeeringu tootlus koosneb kahest komponendist – regulaarsetest intressituludest, mille suurus sõltub soetatud kinnisvaraettevõtte vaba rahavoo suuruselt, ning kapitali kasvust (kahanemisest), mis realiseerub investeeringuobjekti müügil või refinantseerimisel. Investeeringustööndid ei anna investorile aktsionäri õigusi. OÜ Arco Kapital 2 ei garanteeri investorile ei intressitulu ega tema poolt investeeritud kapitali põhiosa.

Investeeringustööndite saldo seisuga 31.12.2003 on 4 536 235 krooni (2002: 3 517 502 krooni).

- Elektrienergia liitumislepingu-järgsete kohustuste (2 kohustust) pikaajaline osa summas 2 394 393 krooni (2002: 1 435 550 krooni). Lühiajaline osa summas 1 495 518 krooni on kajastatud bilansis lühiajaliste kohustuste real "võlakohustused". Kohustuste tagasimakse tähtaeg on 2006. a. ja intressimäär 12% aastas.
- Veevarustuse- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiste väljaostukohustus summas 14 272 183 krooni (2002: 0 krooni), s.h. lühiajaline osa 3 568 046 krooni ja pikaajaline osa 10 704 137 krooni (vaata ka lisa 12).
- Laen summas 2 084 083 krooni. Laenu intressimäär on 6,2% ja tagasimakse tähtaeg veebruar 2005.

Lisa 24 Laenu tagatised ja panditud varad

Arco Investeeringute grupi poolt saadud laenu tagatiseks on panditud:

- Hüpoteegid kinnistutele Merivälja 2 elamurajoonis bilansilise maksumusega 55 477 081 krooni.
- Hüpoteegid kinnistutele Veskimöldres bilansilise maksumusega 30 316 944 krooni
- Hüpoteegid kinnistutele Maardus bilansilise maksumusega 2 812 660 krooni
- Kapitalirendi lepingute tagatiseks on kapitalirendi korras finantseeritav vara (vt. Lisa 26)
- Ühe ettevõtte poolt võetud laenu tagatiseks on ettevõtte nõukogu liikme käendus.

Juhatuses liige

27

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

ml. 30.06.04

Lisa 25 Omakapitali lisa

Tallinna Linnakohtus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Seisuga 31.12.2003. a jaguneb emaettevõtja aktsiakapital 1 670 lihtaktsiaks nimiväärtusega 1 000 krooni.
Põhikirja kohaselt maksimaalselt lubatud lihtaktsiate arv on 6 680.

30.06.2004

Lisa 26 Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendi kohustus

Emaettevõtja

	31.12.2003	31.12.2002
Kapitalirendi võlgnevus	48 977 949	0
sh. maksetähtajaga kuni 1 aasta	45 063 509	0
1 kuni 5 aastat	3 914 440	0
	2003	
Keskmine intressimäär	7,30%	
Alusvaluutad	EEK, EUR	

Finantseeritav vara

Seisuga 31.12.2003

	Varud
Soetusmaksumus	54 210 325
Bilansiline väärtus	54 210 325

Grupp

	31.12.2003	31.12.2002
Kapitalirendi võlgnevus	56 520 981	10 857 229
sh. maksetähtajaga kuni 1 aasta	45 901 643	3 634 902
1 kuni 5 aastat	7 721 462	3 843 596
üle 5 aasta	2 897 876	3 378 731

	2003	2002
Keskmine intressimäär	11,05%	10,60%
Alusvaluutad	EEK, EUR	EEK, EUR

Finantseeritav vara

Seisuga 31.12.2003

	Kinnisvara- investeering	Varud
Soetusmaksumus	12 250 000	54 210 325
Bilansiline väärtus	12 250 000	54 210 325

Juhatus liige

Lisa 27 Potentsiaalsed ja bilansivälised kohustused

Kohtuasjad

2. veebruaril 2004. a esitati kontserni vastu hagi ettevõtte poolt müüdud kinnistu ehituskvaliteedi mittevastavuse nõudes. Kuna hageja ei ole oma hagiavalduses märkinud, millised puudused ja kuidas on takistanud müüdud eseme kasutamist tema poolt, samuti ei ole hageja hagiavalduses märkinud tema poolt kantud kulutusi ega kantud kulutuste suurust, ei hinda kontserni juhtkond nimetatud nõudeõiguse rahuldamist kontserni kahjuks tõenäoliseks ja eraldist sellest hagist tekkida võivate väljaminekute katteks 2003. aasta aastaaruandes ei ole kajastatud.

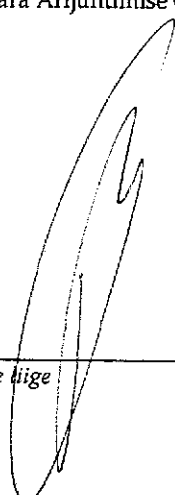
Dividendide tulumaks

Emaettevõtte jaotamata kasum moodustas 31. detsember 2003. a seisuga 22 035 076 krooni (2002: 16 002 373 krooni). Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustus seisuga 31. detsember 2003. a, mis kuulaks tasumisele juhul, kui kogu jaotamata kasum jaotataks aktsionäridele, on 5 729 120 krooni (2002: 4 160 617 krooni). Vastavalt sellele oleks aktsionäridele võimalik netodividendina välja maksta 16 305 956 krooni (2002: 11 841 756 krooni).

Lisa 28 Tehingud seotud osapooltega

Müügid Arco Vara Grupi ettevõtetele

	2003 Grupp	2002 Grupp	2003 Emaettevõtja	2002 Emaettevõtja
Arco Merivälja AS (tütarettevõtja)	0	0	41 524	535 074
Arco Kapitalijuhtimise AS (ühisettevõtja)	0	0	0	186 607
AS Oma Korter (tütarettevõtja)	0	0	13 236	36 895
Tallinna Linnaehituse AS (sõsarettevõtja)	0	0	477 709	96 236
Arco Vara Ehituse AS (emaettevõtte)	0	0	0	2 226
Kerberon (sõsarettevõtja)	6 598 873	5 932 203	6 598 873	5 932 203
Arco Vara Tallinna büroo (sõsarettevõtte)	35 952	7 825	28 127	491 975
Arco Vara Kinnistute AS (sõsarettevõtja)	1 410 969	0	1 410 969	0
Arco Vara Korter AS (sõsarettevõtja)	12 048	0	12 048	0
Arco Kinnisvarahoolduse AS (sõsarettevõtja)	3 495	0	3 495	0
Arco Vara Ärijuhtimise OÜ (sõsarettevõtja)	665	0	665	0
Kokku	8 062 002	5 940 028	8 586 646	7 281 216



Juhatuse liige

Ostud Arco Vara Grupi ettevõtetele

	2003 Grupp	2002 Grupp	2003 Emaettevõtja	2002 Emaettevõtja
AS Oma Korter (tütarettevõtja)	0	0	1 046 034	92 059
Tallinna Linnaehituse AS (sõsarettevõtja)	23 401 406	0	46 105 631	23 207 000
Arco Vara Tallinna büroo (sõsarettevõtja)	4 127 613	1 888 297	2 968 079	1 219 589
Arco Kinnisvarahoolduse AS (sõsarettevõtja)	728 400	612 383	728 400	612 383
Arco Vara Halduse OÜ (sõsarettevõtja)	707 683	594 944	641 683	594 944
Arco Vara Majade AS (sõsarettevõtja)	82 200	22 938 351	10 200	140 354
Arco Vara Korter AS (sõsarettevõtja)	6 102	101 159	6 102	6 000
Arco Vara Ärijuhtimise OÜ (sõsarettevõtja)	149 147	0	146 659	0
Arco Ärikeskuse OÜ (sõsarettevõtja)	15 600	87277	15 600	0
Arco Vara Geodeesia OÜ (sõsarettevõtja)	75 450	101 568	46 850	72 968
Arco Merivälja AS (tütarettevõtja)	0	0	3 175 430	0
Kokku	29 293 601	26 323 979	54 890 668	25 945 297

Saldod seotud osapooltega:

Lühiajalised nõuded Arco Vara Grupi ettevõtjate vastu

	2003 Grupp	2002 Grupp	2003 Emaettevõtja	2002 Emaettevõtja
Tallinna Linnaehituse AS (sõsarettevõtja)	1 995 025	0	161 330	1 000 000
Arco Vara Kinnistute AS (sõsarettevõtja)	118 425	0	118 425	0
Arco Vara Majad AS (sõsarettevõtja)	0	4 824 706	0	0
Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS (sõsarettevõtja)	0	41 802 483	0	41 650 000
Arco Vara Ärijuhtimise OÜ (sõsarettevõtja)	35 400	0	35 400	0
Kerberon OÜ (sõsarettevõtja)	81 255	0	81 255	0
Arco Kapitalijuhtimise AS (sidusettevõtja)	242	0	484	0
Arco Ärikeskuse AS (sõsarettevõtja)	3 000	0	3 000	0
Ranhard OÜ	0	0	0	12 800
Arco Vara Korter AS (sõsarettevõtja)	0	349 000	0	349 000
Arco Kinnisvarahoolduse AS	0	408 698	0	408 697
Arco Vara Tallinna büroo (sõsarettevõtja)	0	295 783	0	3 540
Kontsernikonto nõue	1 462 513	833 941	4 651 464	1 113 470
Kokku	3 695 860	48 514 611	5 051 358	44 537 507

Pikaajalised nõuded Arco Vara Grupi ettevõtete vastu

	2003 Grupp	2002 Grupp	2003 Emaettevõtja	2002 Emaettevõtja
Arco Kapitalijuhtimise AS	89 688	0	179 376	0
AS Tallinna Olümpiapurjespordikeskus (sõsarettevõtja)	41 650 000	0	41 650 000	0
Kokku	41 739 688	0	41 829 376	0

Juhatus liige

30

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
10.06.04

30.06.2004

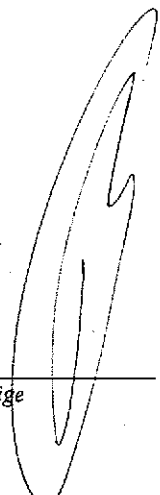
Lühiajalised võlad Arco Vara grupi ettevõtjatele

	2003 Grupp	2002 Grupp	2003 Emaettevõtja	2002 Emaettevõtja
Arco Merivälja AS (tütarettevõtja)	0	0	39 648	3 746 260
Tallinna Linnaehituse AS (sõsarettevõtja)	14 581 227	0	14 581 227	6 270 664
Arco Vara Tallinna büroo (sõsarettevõtja)	1 306 248	326 615	1 150 720	326 615
Arco Vara Korter (sõsarettevõtja)	1 200	0	1 200	0
Arco Vara Halduse OÜ (sõsarettevõtja)	17 229	20 895	17 229	20 895
Arco Vara Majade AS (sõsarettevõtja)	106 742	1 714 413	0	62 119
Arco Ärikeskuse OÜ (sõsarettevõtja)	28 471	27 409	1 062	0
Arco Vara Geodeesia OÜ	1 298	0	0	0
Kerberon OÜ (sõsarettevõtja)	0	214 162	0	67 879
Fimaier OÜ (sõsarettevõtja)	706 481	4 815 437	706 481	4 815 437
AS Oma Korter (tütarettevõtja)	0	0	219 999	844 780
Kontsernikonto kohustus	2 884 610	0	19 578 917	14 304 143
Kokku	19 633 506	7 118 931	36 296 484	30 458 792

Lühiajalised võlad muudele seotud osapooltele

	2003 Grupp	2002 Grupp	2003 Emaettevõtja	2002 Emaettevõtja
Juhatus liikme lähikondlase poolt antud laen	1 200 000	0	1 200 000	0
Kokku	1 200 000	0	1 200 000	0

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole seotud osapooltega tehtud oluliste tehingute puhul kasutatud turuhindadest oluliselt erinevaid hindu.



Juhatus liige

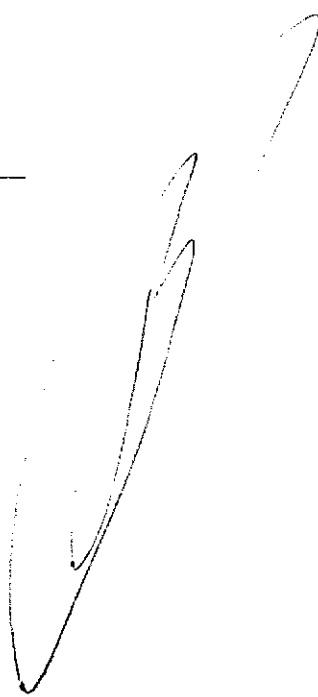
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 31 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga,
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt grupi ja emaettevõtja finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid,
3. Arco Investeeringute AS on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Veiko Pedosk
Juhatuse liige

30. juuni 2004. a.



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSF TULNUD

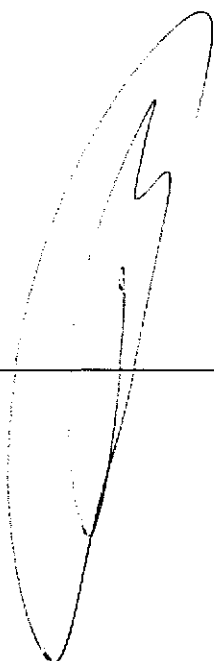
30-06-2004

Arco Investeeringute AS

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

Nimi	Reg. Kood	Aadress	Osaluse %
Arco Vara Ehitus AS	10649055	Jõe 2b, Tallinn	100%

Veiko Pedosk
juhataja



AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS ARCO INVESTEERINGUTE AS AKTSIONÄRIDELE

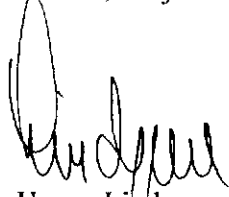
Oleme auditeerinud Arco Investeeringute AS (edaspidi "ettevõtte") 31. detsember 2003. a lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet ning Arco Investeeringute AS ning tema tütar- ja ühisettevõtete (edaspidi koos "kontsern") 31. detsember 2003. a lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis on lisatud meie poolt identifitseerituna. Raamatupidamise aastaaruannete õigsuse eest on vastutav ettevõtte juhtkond. Meie kohustus on avaldada auditi tulemusele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruannete kohta.

Välja arvatud osas, mida on kirjeldatud järgmises lõigus, viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamisaruanne on koostatud olulises osas korrektseks. Auditi käigus kontrollitakse väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamise aastaaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestusprintsipi ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Me ei ole auditeerinud ettevõtte ja kontserni raamatupidamisaruandeid seisuga 31. detsember 2002. a, kuna meid määrati ettevõtte audiitoriteks pärast seda kuupäeva. Meie poolt kasutatavad praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil saada piisavat kinnitust nimetatud kuupäeva bilansi saldode õigsuse kohta. Bilansis seisuga 31. detsember 2002. a kajastatud saldod mõjutavad 31. detsembril 2003. a lõppenud aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid.

Meie arvates, välja arvatud nende võimalike paranduste mõjud, millised oleksid võinud osutada vajalikuks, kui me oleksime saanud piisava tõendusmaterjali eelmises lõigus kirjeldatud asjaolude kohta, kajastavad ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanded kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte ja kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2003. a ning nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta tegevuse tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega.

Tallinn, 30. juuni 2004. a



Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS



Marju Põldniit
Vannutatud audiitor