

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

l-28

Olga Ruban

ARKAADIA HALDUSE AS

2003.A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Maakri 19/21 10145 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10257154
Telefon:	372 6108 500
Faks:	372 6108 421
E-mail:	toomas@arkaadia.ee
Audiitor:	Virge Aas
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2003-31.12.2003
Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:	aktsionäride nimekiri

30-06-2004

Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	6
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	6
Bilanss	7
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ..	11
Lisa 1 Raha ja pangakontod	14
Lisa 2 Aktsiad ja muud väärtpaberid.....	14
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 4 Vuitlakumised ja ettemaksed	14
Lisa 5 Maksud	14
Lisa 6 Varud ja müügioteel varad	15
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 8 Tütar- ja sidusettevõtted	16
Lisa 9 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	17
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 11 Materiaalne põhivara	18
Lisa 12 Kapitalirent....	19
Lisa 13 Kasutusrent	19
Lisa 14 Võlakohustused	20
Lisa 15 Muud võlad	20
Lisa 16 Vuitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	20
Lisa 17 Aktsiakapital.	21
Lisa 18 Muugitulu	21
Lisa 19 Muud aritulud	21
Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 21 Muud tegevuskulud	22
Lisa 22 Muud arikulud	22
Lisa 23 Muud finantstulud ja -kulud	22
Lisa 24 Potentsiaalsed kohustused	22
Lisa 25 Bilansivalised varad ja kohustused	23
Lisa 26 Tehingud seotud osapooltega	23
Lisa 27 Bilansipäevajärgsed sündmused	24
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	25
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	26
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003. a majandusaasta aruandele	27



ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Aktsiaselts alustas tegevust märtsis 1997

Ettevõtte peamiseks tegevusaladeks on kinnisvara haldamine, hooldamine ja uurile andmine, ettevõtete haldamine, raamatupidamisteenused ja –konsultatsioonid, kinnisvara arendusprojektide juhtimine.

Aktsiaseltsi asutasid 1997 a. Toomas Laan, Alo Rauk, Õie Tikerpe ja Prit Altper. Asutamise hetkel oli aktsiakapitali 40000 krooni, mis vastavalt Äriseadustiku nõuetele tõsteti 100000 kroonini 1998 aastal müüs Õie Tikerpe oma aktsiad Olav Müilile. Hiljem on aktsiakapitali suurendatud rahaliste sissemaksetega 1000000 kroonini. Käesoleval hetkel jaotuvad aktsiad järgnevalt Toomas Laan - 40%, Alo Rauk - 20%, Prit Altper – 20%, Olav Müil – 20%

2003 aasta lõpul omas aktsiaselts osalus jargmistes ettevõtetes

Valga Elamu OU

Osalus 100%
Tegevusala kinnisvara haldamine ja uurimine Valgas
Osakapital 40000 kr
Juhatus Toomas Laan

Arkaadia Maja OU

Osalus 100%
Tegevusala arendusprojektide juhtimine, raamatupidamisteenused
Osakapital 140000 kr
Juhatus Toomas Laan

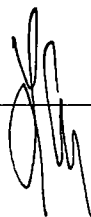
Arkaadia Kaubanduse OÜ

Osalus 100%
Tegevusala ehitusmaterjalide jaekaubandus Valgas
Osakapital 40000 kr
Juhatus Toomas Laan, Olav Müil

Arkaadia Kapital AS

Osalus 100% (labi Valga Elamu OU)
Tegevusala investeerimine kinnisvarasse ja ettevõtetesse
Osakapital 1000000 kr
Juhatus Toomas Laan, Alo Rauk, Prit Altper

Juridiline aadress	Maakri 19/21 10145 Tallinn Eesti Vabariik
Arregistri nr	10257154
Telefon	372 6 108 500
Faks	372 6 108 421
E-mail	toomas@arkaadia.ee
Audiitor	Virge Aas



30 -06- 2004

TEGEVUSARUANNE

Aktsiaselts jätkas 2003 aastal Tallinnas kinnisvara haldusteenuste pakkumist. Haldusklientide juurdekasv Tallinnas jätkus kiirenevas tempos. Aasta jooksul sõlmiti halduslepinguid mitmete korteriuhistutega. Teenuse kvaliteedi tagamiseks tuli esimesel poolaastal võtta juurde 7 kontoritootajat. Kaivitati 24h kontoris tootav klienditeenindus (seni oli toovälisel ajal valve tagatud mobiiltelefoniga). Aasta lõpuks on kehtivad halduslepinguid seitsmekümne korterelamu ja kümne büroohoone haldamiseks. Haldusteenuste kaive 2003 aastal oli 8 617 062 krooni.

Valmistati ette aktsiaseltsi omanduses oleva büroohoone müügitehing. Ostjaga on sõlmitud eelleping.

Seoses sooviga ühendada haldusteenuseid pakkuvad Arkaadia Halduse AS ja Valga Elamu OÜ võeti vastu otsused grupi struktuuri reorganiseerimise kohta. Otsustati luua grupile uus emaettevõtte Arkaadia Kapital AS, millesse koondada pikaajalised investeeringud (Valga Elamu omanduses olevad kinnisvarad, Arkaadia Halduse AS poolt valjastatud laenud, tulevikus ostetavad uuringute teenivad kinnisvarad). Sõltuvalt olukorrast omaks Arkaadia Kapital neid varasid otse või läbi tütarfirmade. Arkaadia Maja OU hakkab edaspidi teostama kinnisvara arendusprojekte ning osutama uhekordseid haldusega otseselt mitte seotud teenuseid (projektijuhtimine, asjaajamine jne.). Arkaadia Kaubanduse OU jätkab tegevust jaekaubanduse valdkonnas. Arkaadia Halduse AS jätkab haldusteenuste osutamist Tallinnas, Valgas ja muudes piirkondades kuhu otsustatakse laiendada.

Arkaadia Halduse AS ja Valga Elamu OÜ ühinevad alates 1. jaanuarist 2004. Ettevõtte nimeks jääb Arkaadia Halduse AS.

Omanikud otsustasid aasta teisel poolel alustada tegevust ka kinnisvaravahenduse valdkonnas. Mitmed tehingud said sügise jooksul juba ka tehtud. Peale eelpool kirjeldatud struktuurimuudatuste läbiviimist asutatakse tõenäoliselt vahendustegevuseks eraldi osahing Arkaadia Kinnisvara OU.

Aasta lõpul müüdi osalus Valga Kinnisvarahalduse OU-s tegevjuhile, kes seni omas ettevõttest 20%. Tehingu eesmärgiks oli vabaneda paralleelsetest struktuuridest.

Projektijuhina alustati Läti Vabariigis 400-kohalise hotelli arendamist. Aktsiaseltsil endal osalus nimetatud projektis puudub.

Aktsiaseltsi juhatuse ja nõukogu majandusaastal muudatusi ei toimunud.


Ettevõtte ei valjastanud majandusaastal uhtegi garantiid.

Tootajate keskmine arv aastal 2003 oli 73 inimest. Tootajate töötasud koos lisatasudega olid 2003 aastal 3 741 218 krooni. Juhatuse esimehe töötasu oli 60000 krooni. Nõukogu liikmed palka ei saanud. Juhatuse liikmetele ega nõukogu liikmetel mingeid soodustusi ei olnud.

Aktsiaseltsi teenis 2003 aastal puhaskasumit 1 833 736 krooni.

Järgmisel aastal on plaanis jätkata haldusteenuste pakkumist, eesmärgiks on seadud halduslepingu sõlmimine vähemalt 20 uue kortermaja teenindamiseks. Varasematel aastatel teenitud kasumit on plaanis reinvesteeriada.

Kavas on kasvatada kinnisvaraarenduse projektijuhtimise teenuse osutamise osakaalu tegevuses. Järgmisel aastal algavatest projektidest on teada kaubanduskeskuse arendamine Valgas ja büroohoone arendamine Tallinnas.



30-06-2004

Konsolideerimisgrupi teistest ettevõtetest

Valga Elamu OÜ-s on aasta alguses tehtud muudatused töotajate tootajate osas. Oluliselt on vahendatud administratiivset tood kohapeal ja suurendatud otseselt klientideenindusega seotud tootajate arvu. Selle tulemusena on Valgas hakanud olukord minema selgelt ülesmäge. Vahenenud on klientide võlgnevus, paranenud suhted koostööpartneritega, juurde on tulnud esimesed uued kliendid.

Arkaadia Maja OU omandas märtsis 1,4 miljoni krooni eest kalamaja piirkonnas puitmaja eesmärgiga see renoveerida ning seejärel korteritena muuta. Sellel eesmärgil alustati ka projekteerimisega kuid ootamatult leidsid huvilised (4 eraisikut, kellest üks mere tootaja) kes soovisid osta kogu maja ning see ise renoveerida. Tehingu hinnaks lepitati kokku 1.7 miljonit, millest 500000 krooni tasusid ostjad kohe ning ülejäänud tasutakse 1 aasta pärast (intressi 10% p.a. tasutakse igakuiselt). Laenu tagatiseks on hüpoteek samale kinnistule + ostjatest eraisikute kaendus.

Arkaadia Kapital AS tegevuseks oli aruandade ümriteandmine

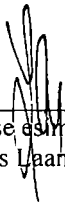


RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele


Juhatus kinnitab lehekulgedel 6 kuni 24 toodud Arkaadia Halduse AS 2003. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja tadelikkust

Juhatus kinnitab, et


- 1 raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga,
- 2 raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid,
- 3 Arkaadia Halduse AS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte



Juhatuse esimees
Toomas Laan



Juhatuse liige
Alo Rauk



Juhatuse liige
Priit Altpere

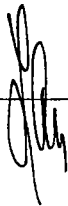
Tallinn, 10. aprill 2004

SISSE TULNUD

30 -06- 2004

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2003	31.12.2002
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	161 542	57 449
Aktsiad ja muud väärtpaberid	2	0	889 898
Nõuded ostjate vastu	3	501 251	284 972
Muud nõuded	9	2 392 604	1 374 956
Võtlaekumised ja ettemaksed	4	61 199	2 805
Varud ja muugiootel varad	6	20 119	15 403
Käibevara kokku		3 136 714	2 625 483
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	7	3 687 440	1 860 600
Kinnisvarainvesteeringud	10	5 286 738	5 400 808
Materiaalne põhivara	11	96 091	96 935
Põhivara kokku		9 070 269	7 358 343
VARAD KOKKU		12 206 983	9 983 826
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	14	397 822	570 659
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		850 000	629 999
Võlad tarnijatele		331 226	177 881
Muud lühiajalised võlad	15	600 000	149 060
Maksuvõlad	5	531 332	224 167
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	16	428 564	579 177
Lühiajalised eraldised		0	9088
Tulevaste perioodide ettemakstud tulud		1887	0
Lühiajalised kohustused kokku		3 140 832	2 340 031
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	14	3 295 520	3 705 691
Muud pikaajalised võlad	15	307 085	308 293
Pikaajalised kohustused kokku		3 602 605	4 013 984
KOHUSTUSED KOKKU		6 743 437	6 354 015
Omakapital			
Aktsiakapital	17	1 000 000	1 000 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		100 000	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 529 811	1 216 374
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 833 736	1 313 437
OMAKAPITAL KOKKU		5 463 547	3 629 811
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		12 206 983	9 983 826



SISSE TULNUD

30 -06- 2004

KasumiaruanneSKEEM I
(kroonides)

	Lisa nr	2003	2002
Müügitulu	18	11 536 715	10 509 542
Muud aritulud	19	40 864	812 283
Kaubad, toore, materjal ja teenused	20	-3 577 465	-3 105 894
Muud tegevuskulud	21	-2 403 837	-2 066 272
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-3 837 695	-3 386 557
Sotsiaalmaks		-1 287 757	-1 135 649
Tööjõu kulud kokku		-539 436	-4 522 206
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	-173 089	-181 132
Muud äriikulud	22	-117 496	-49 303
Ärikasum (-kahjum)		180 240	1 397 017
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tutaretevõtete aktsiatelt ja osadelt	8	1853240	246 761
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt			
Intressikulud		-332 805	-398 525
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest			
Muud finantstulud ja -kulud	23	133 062	68 184
Finantstulud ja -kulud kokku		1 653 496	-83 580
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		1 833 736	1 313 437
Tulumaks	17	0	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		1 833 736	1 313 437



30 -06- 2004

Rahavoogude aruanne(alustades puhaskasumist)
(kroonides)

	Lisa nr	2003	2002
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		1 833 736	1 313 437
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	173 089	181 132
Kasum (kahjum) põhivara muugist ja mahakandmisest		0	-619 064
Kasum (kahjum) pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		-1 853 240	-246 761
Intressikulu		332 805	398 525
Muud finantstulud ja -kulud		-133062	-68 184
Aritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-257 440	10 354
Varude muutus		-4 716	-15 403
Aritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		521 489	499 368
Kokku rahavood äritegevusest		612 663	1 453 404
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-58 175	-55 496
Materiaalse põhivara müük		0	1 084 341
Soetatud tutaretted	8	0	-26 400
Tutarettedete müük	8	26 400	0
Antud laenud		-2 258 300	-688 000
Antud laenude tagasimaksed		1 237 961	467 944
Saadud intressid		118 520	68 184
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-933 594	850 573
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		900 000	280 500
Saadud laenude tagasimaksed		-650 438	-851 599
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-381 630	-396 835
Makstud intressid		-332 805	-398 525
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-464 874	-1 366 459
Rahavood kokku		-785 805	937 518
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	947 347	9 829
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		161 542	947 347



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Aktsia- kapital	Ülekurs s	Oma- aktsiad	Kohus- tuslik reserv- kapital	Realisee- rimata valuuta- kursi- vahed	Jaota-mata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2001	1 000 000	0	0	100 000	0	1 216 374	2 316 374
2002 a puhaskasum	0	0	0	0	0	1 313 437	1 313 437
Saldo seisuga 31.12.2002	1 000 000	0	0	100 000	0	2 529 811	3 629 811
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	1 833 736	1 833 736
Saldo seisuga 31.12.2003	1 000 000	0	0	100 000	0	4 363 547	5 463 547

Raamatupidamise aastaaruande lisad

30-06-2004

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Arkaadia Halduse AS 2003 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides ning aruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Seoses uue raamatupidamise seaduse ja uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite jõustumisega on muudetud ka bilansi ja kasumiaruande esitusviisi. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki ning lühiajaliselt soetatud väärtpabereid.

B. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavaprase aritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kusjuures lahtutud on tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid Arkaadia Halduse AS-l seisuga 31.12.2003 ei olnud.

C. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (võitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on uldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvast summast.

D. Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsesest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotsatsioonid.

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lahtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

E. Tütar- ja sidusettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte haaleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.



Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Sidusettevõtte eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest

Investeeringud tutar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit

F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuvaartuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest

G. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tooiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni vaheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud vaheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansivaliselt

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (ka tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tooeast. Amortisatsiooninormid on põhivara gruppide lõikes järgnevad

- Hooned 2% aastas
- Muu inventar 24-33% aastas

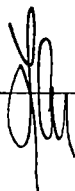
Maad ei amortiseerita

H. Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vahendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tooiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.



30-06-2004

I. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, võtvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevat kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kõikide finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on uldjuhul võrdne nende nominaalvaartusega, mistõttu finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

J. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

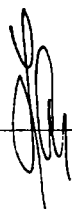
K. Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise jarel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lahtudes valmidusastme meetodist. Teenuse taitmise valmidusastet hinnatakse lahtudes teenusele seni tehtud kulutuste osast võrreldes projekti kogukuludega.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis kui tekib nõudeõigus dividendidele.

L. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on Arkaadia Halduse AS moodustanud kohustusliku reservkapitali, moodustab 1/10 aktsiakapitalist.



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	<u>31.12.2003</u>	<u>31.12.2002</u>
Sularaha kassas	47 139	57 449
Pangakontod	114 403	0
Tähtajalised hoiused	0	0
Raha teel	0	0
Raha ja pangakontod kokku	161 542	57 449

Lisa 2 Aktsiad ja muud väärtpaberid

	<u>31.12.2003</u>	<u>31.12.2002</u>
Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid		
Fondiosakud	0	889 898
Õiglasest väärtuses kokku	0	889 898
Lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid kokku	0	889 898

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

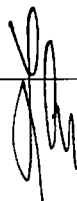
	<u>31.12.2003</u>	<u>31.12.2002</u>
Ostjatelt laekumata arved	501 251	285 931
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-959
Nõuded ostjate vastu kokku	501 251	284 972

Lisa 4 Viitlaekumised ja ettemaksed

	<u>31.12.2003</u>	<u>31.12.2002</u>
Intressid	14 542	0
Tulevaste perioodide kulud	46 657	2 805
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	61 199	2 805

Lisa 5 Maksud

Maksuliik	31.12.2003		31.12.2002	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	3 513	0	1 756
Karbemaks	0	110 296	0	63 486
Üksikisiku tulumaks	0	146 826	0	57 992
Sotsiaalmaks	0	254 615	0	95 897
Kohustuslik kogumispension	0	5 742	0	1 266
Tootuskindlustusmaks	0	10 276	0	3 770
Intressid	0	64	0	0
Kokku	0	531 332	0	224 167




30 -06- 2004

Lisa 6 Varud ja müügioteel varad

	<u>31.12.2003</u>	<u>31.12.2002</u>
Muugiks ostetud kaubad	20 119	15 403
Varud ja müügioteel varad kokku	20 119	15 403

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	<u>31.12.2003</u>	<u>31.12.2002</u>
Tutarettevõtete aktsiad ja osad (lisa 8)	2 649 015	822 175
Muud pikaajalised nõuded (lisa 9)	1 038 425	1 038 685
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	3 687 440	1 860 860



30 -06- 2004

Lisa 8 Tütar- ja sidusettevõtted

2003 a omas Arkaadia Halduse AS osalust järgmistes tutarettevõtetes

Asukoht	Arkaadia	Arkaadia	Valga	KOKKU	
	Maja OÜ	Kaubanduse OÜ	Valga Elamu OÜ		Kinnisvara-halduse OÜ
	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	
Raamatupi-damistee-nuste osu-tamine		Ehitusmater-jalide jae-ja hulgimuuk	Kinnisvara haldamine	Kinnisvara haldamine	
Põhitegevusala					
Osaluse % aasta alguses	100	100	100	66	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	211 539	-23 686	1 040 432	-28 646	1 199 639
Amortiseerimata firmavaartus	0	0	0	0	0
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	211 539	0	610 636	0	822 175
Omandatud osalused					
Omandatud osaluse %	-	-	-	-	
Omandatud osaluse soetusmaksumus	0	0	0	0	0
Omandatud netovara õiglase vaartus	0	0	0	0	0
Firmavaartus	0	0	0	0	0
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	368 816	0	1 458 024	0	1 826 840
Valismaal asuva tutarettevõtte umberarvestusel tekkinud valuutakursivahed	0	0	0	0	0
Saadud dividendid	0	0	0	0	0
Müüdid osalused					
Muudud osaluse %	-	-	-	66	
Aruandeaastal muudud osalus müügihinnas	0	0	0	26400	26 400
Aruandeaastal müudud osaluse müügikasum/-kahjum	0	0	0	26400	26400
Osaluse % aasta lõpus	100	100	100	0	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	580355	-229409	2498456	0	2 849 402
Amortiseerimata firmavaartus	0	0	0	0	0
Realiseerimata kursivahed	0	0	0	0	0
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	580355	0	2068660	0	2 649 015

09 detsembril 2003 müüs Arkaadia Halduse AS tutarettevõtte Valga Kinnisvarahalduse OU, mille põhitegevusalaks oli kinnisvara haldamine – saades 100%-lise osaluse müügi eest 26 400 tuhat krooni

Osalus Arkaadia Kaubanduse OU omakapitalis on negatiivne ja selle kohta peetakse arvestust bilansiväliselt

Lisa 9 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Saldo 31.12.2003	Tagasimakse tähtaeg			Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded emaettevõtte ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu (lisa 26)	811 500	811 500	0	0	4%
Nõuded sidusettevõtete vastu (lisa 26)	0	0	0	0	0%
Muud nõuded	2 619 529	1 581 104	1 038 425	0	8%
Kokku	3 431 029	2 392 604	1 038 425	0	

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

	2003	2002
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	345 196	699 307
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	330 725	255 174
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	14 471	444 133

Soetusmaksumus 31.12.2002	5 772 492
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	371 684
Jääkmaksumus 31.12.2002	5 400 808
Amortisatsioonikulu	114 070
Müügid	0
Soetusmaksumus 31.12.2003	5 772 492
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	485 754
Saldo 31.12.2003	5 286 738

Kõikide kinnisvarainvesteeringute amortisatsioonimaar on 2 % aastas

30 -06- 2004

Lisa 11 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu mate- riaalne põhivara	Lõpeta- mata ehitus	Ette- maksed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2002						
Soetusmaksumus	5 772 492	0	366 888	0	0	6 139 380
Akumuleeritud kulum	-371 684	0	-269 953	0	0	-641 637
Jääkmaksumus	5 400 808	0	96 935	0	0	5 497 743
Enne 1995 a soetatud põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	0	0
Umberklassifits kinnisvarainvesteeringuks (lisa 10)	-5 772 492	0	0	0	0	-5 772 492
Korrigeeritud saldo seisuga 01.01.2003						
Soetusmaksumus	0	0	366 888	0	0	366 888
Akumuleeritud kulum	0	0	-269 953	0	0	-269 953
Jääkmaksumus	0	0	96 935	0	0	96 935
2003. a toimunud muutused						
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	0	58 175	0	0	58 175
Umberklassifitseerimine	0	0	0	0	0	0
Umberklassifitseerimine muugiootel varaks	0	0	0	0	0	0
Muuk	0	0	0	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	0	-59019	0	0	-59 019
Allahindlused vaartuse languse tõttu	0	0	0	0	0	0
Saldo seisuga 31.12.2003						
Soetusmaksumus	0	0	425 063	0	0	425 063
Akumuleeritud kulum	0	0	-328 972	0	0	-328 972
Jääkmaksumus	0	0	96 091	0	0	96 091

Seisuga 1 jaanuar 2003 klassifitseeriti materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuteks maa ja hooned, mida ettevõtte oma põhitegevuses ei kasuta, vaid mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil



Lisa 12 Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varalükkide lõikes

	Kinnisvara- investeeringud	Muu materiaalne põhivara	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2002			
Soetusmaksumus	4 568 977	245 412	4 814 389
Akumuleeritud kulum	-225 000	-181 396	-406 396
Jääkmaksumus	4 343 977	64 016	4 407 993
Saldo seisuga 31.12.2003			
Soetusmaksumus	4 568 977	245 412	4 814 389
Akumuleeritud kulum	-315 000	-219 181	-534 181
Jääkmaksumus	4 253 977	26 231	4 280 208
		31.12.2003	31.12.2002
Kapitalirendivõlgnevus		3 593 342	3 974 972
sh tahtajaga kuni 1 aasta		5 951	1 922
1-5 aastat			28 608
üle 5 aasta		3 587 391	3 944 442
		31.12.2003	31.12.2002
Aruandeperioodil tasutud maksed		381 629	415 890
Intressimäär,%		7,49-8,73%	7,95-18,0%
Aruandeperioodi intressikulu		303 912	376 751

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisis 16

Lisa 13 Kasutusrent

Arkaadia Halduse AS on võtnud kasutusrendile sõiduautod

	31.12.2003
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	354 766
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed	
mittekatkestatavatest rendilepingutest	425 028
sh kuni 1 aasta	145 708
1-5 aastat	279 320
üle 5 aasta	0



Lisa 14 Völakohustused

30 -06- 2004

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg			Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
31.12.2003					
Kapitalirendikohustused	3 593 342	397 822	1 808 754	1 386 766	
Maiste William	100 000	0	100 000	0	10%
Kokku	3 693 342	397 822	1 908 754	1 386 766	

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg			Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
31.12.2002					
Arvelduskrediit Hansapangast	201 378	201 378	0	0	9%
Kapitalirendikohustused	3 974 972	369 281	1 674 468	1 931 223	
Maiste William	100 000	0	100 000	0	10%
Kokku	4 276 350	570 659	1 774 468	1 931 223	

Arkaadia Halduse AS-l on Hansapangaga sõlmitud tahtajaline arvelduskrediidi leping limiidiga 400 000 krooni. Lepingu lõpptähtaeg on 30.11.2004.

Lisa 15 Muud võlad

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg			Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
31.12.2003					
Võlad emaettevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele (Lisa 28)	600 000	600 000	0	0	0
Muud võlad	307 085	0	307 085	0	0
Kokku	907 085	600 000	307 085	0	

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg			Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
31.12.2002					
Võlad emaettevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele (Lisa 26)	149 060	149 060	0	0	0
Muud võlad	308 293	0	308 293	0	0
Kokku	457 353	149 060	308 293	0	

Kõik pikaajalised võlad on Eesti kroonides

Lisa 16 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	31.12.2003	31.12.2002
Võlad toovõtjatele	428 564	579 177
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	428 564	579 177

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

Lisa 17 Aktsiakapital

	<u>31.12.2003</u>	<u>31.12.2002</u>
Aktsiakapital (kroonides)	1 000 000	1 000 000
Aktsiate arv (tk)	100 000	100 000
Aktsiate nimivaartus (kroonides)	10	10

Vastavalt Arkaadia Halduse AS põhikirjale on aktsiakapitali minimaalseks suurusel 1 000 000 krooni ja maksimaalseks suurusel 4 000 000 krooni. Aktsia nimivaartus on 10 krooni. Emiteeritud ja margitud aktsiate arv on 100 000 tükki.

2003 aastal uusi aktsiaid ei emitteeritud

2003 aastal dividende ei makstud.

Lisa 18 Müügitulu

Arkaadia Halduse AS müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Eesti	11 536 715	10 509 542
Kokku	11 536 715	10 509 542

Arkaadia Halduse AS müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Lepingulised haldusteenused	8 617 062	7 905 717
Renditulud	345 916	702 507
Haldusklientidele osutatud teenused	84 508	84 122
Haldusklientidele vahendatud kaubad ja teenused	2 489 229	1 817 196
Kokku	11 536 715	10 509 542

Lisa 19 Muud äritulud

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Tulu põhivara müügist	0	619 064
Kahjude huvitus, saadud viivised	1 241	
Muud äritulud	39 623	193 219
Kokku	40 864	812 283

Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Lepinguliste haldusteenuste kulud	591 661	854 187
Rendipindade kulud	330 725	255 174
Vahendatud kommunaalteenused	1 289 621	950 237
Ostetud kaubad ja teenused vahendamiseks	1 365 458	1 046 296
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	3 577 465	3 105 894

30 -06- 2004

Lisa 21 Muud tegevuskulud

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Kontoriruumide kulud	792 696	762 984
Lüklusvahenditega seotud kulud	819 568	726 434
Ostetud kaubad ja teenused	791 573	576 854
Muud tegevuskulud kokku	2 403 837	2 066 272

Lisa 22 Muud ärikulud

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Makstud trahvid, viivised ja hüvitused	115 993	12 902
Makstud kohalikud maksud	0	36 367
Muud kulud	1 503	34
Muud tegevuskulud kokku	117 496	49 303

Lisa 23 Muud finantstulud ja -kulud

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Intressitulu	133 062	68 184
Muud finantstulud ja -kulud kokku	133 062	68 184

Lisa 24 Potentsiaalsed kohustused

Seisuga 31.12.2003 Arkaadia Halduse AS-l potentsiaalseid kohustusi ei ole



Lisa 25 Bilansivalised varad ja kohustused

Arkaadia Halduse AS vastutaval hoivol on seisuga 31.12.2003 kasutusrendiga renditud sõiduautod kogusummas 1 182 300 krooni

Lisa 26 Tehingud seotud osapooltega

Arkaadia Halduse AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks

- a omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud),
- b tutar- ja sidusettevõtteid;
- c teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s h emaettevõtte teised tütarettvõtted);
- d tegev- ja kõrgemat juhtkonda,
- e eespool loetletud isikute lahisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Arkaadia Halduse AS on 2003. a ostnud ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele

	2003		2002	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettvõtted	67 892	159	0	24 315
Sidusettevõtted			0	0
Kaupade ost-müük kokku	67 892	159	0	24 315
Teised kons gruppi kuuluvad ettevõtted			0	0
Põhivara ost-müük kokku	0	0	0	0
Tütarettvõtted			0	35 400
Teenuste ost-müük kokku	0	0	0	35 400

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2003	31.12.2002
Tütarettvõtted	811 500	399 000
Sidusettevõtted	0	0
Lühiajalised nõuded kokku	811 500	399 000
Tütarettvõtted	0	0
Pikaajalised nõuded kokku	0	0
Tütarettvõtted	600 000	149 060
Sidusettevõtted	0	0
Lühiajalised kohustused kokku	600 000	149 060
Emaettevõtte	0	0
Tütarettvõtted	0	0
Sidusettevõtted	0	0
Pikaajalised kohustused kokku	0	0



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30 -06- 2004

Lisa 27 Bilansipäevajärgsed sündmused

28 01 2004 suurendati Arkaadia Kaubanduse OU osakapitali 100 000 krooni võrra 40 000 kroonilt 140 000 kroonini



Audiitorbüroo Punktuales**AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS****Arkaadia Halduse AS aktsionäridele**

Olen auditeerinud Arkaadia Halduse AS (äriregistri kood 10257154) 31.detsembril 2003.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Minu ülesandeks on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Arvan, et läbiviidud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et Arkaadia Halduse AS majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2003. majandusaasta finantstulemuseks 1 833 736.- krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2003 12 206 983.- krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt Arkaadia Halduse AS majandusaasta tulemit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2003.

29.juunil 2004.a., Tallinnas



Virge Aas
Audiitor (tunnistus nr.298)

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30 -06- 2004

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Arkaadia Halduse AS juhatus teeb aktsionaride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2003 aasta puhaskasum summas 1 833 736 krooni alljärgnevalt

1 jaotamata kasum – 1 833 736 krooni



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

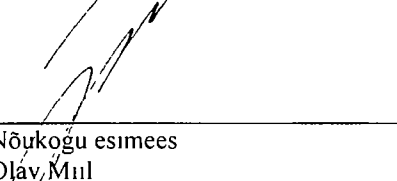
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003. a majandusaasta aruandele.....

Arkaadia Halduse AS 2003. a majandusaasta aruanne, mis on kinnitatud aktsionaride üldkoosoleku poolt 10. aprillil 2004. otsusega, allkirjastamine 11. aprillil 2004. a

Juhatuse esimees
Toomas Laan



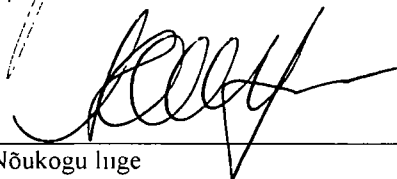
Nõukogu esimees
Olav Mül



Juhatuse liige
Alo Rauk



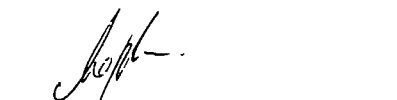
Nõukogu liige
Andres Altpere



Juhatuse liige
Priit Altpere



Nõukogu liige
Alla Koptseva



Arkaadia Halduse AS aktsionäride nimekiriTallinna Linnakohus
Registri osakond
SISSE TULNUD**30 -06- 2004**

Seisuga 30.04.2004 a.

Aktsionäri nimi

Toomas Laan**Alo Rauk****Priit Altpere****Olav Miil**

Isikukood

36808190245

36809020261

36809290234

36703090299

Aktsionäri aadress

Kesktee 75

Weizenbergi 20a-12

Viljandi mnt.6

Soosambla
20/22

Tallinn

Tallinn

Tallinn

Laagri alevik
Harjumaa

Aktsia liik

Nimeline

Nimeline

Nimeline

Nimeline

Aktsia nimiväärtus

10.-

10.-

10.-

10.-

Aktsiate arv

40 000

20 000

20 000

20 000

