

355447

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

01.07.2009

.....

ARCO ÄRIKESKUSE OÜ

2008. a majandusaasta aruanne

Majandusaasta aruanne

ARCO ÄRIKESKUSE OÜ

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008. a
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008. a

Registrikood: 10404483

Aadress: Jõe 2b
10151, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Faks: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

Interneti kodulehekülg: www.arcovara.ee

Juhatus: Urmas Lind

Audiitor: Ernst & Young Baltic AS

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
KASUMIARUANNE.....	5
BILANSS	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Müügitulu	14
Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud	15
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 5 Raha ja raha ekvivalendid	16
Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 8 Materiaalne põhivara	17
Lisa 9 Laenukohustused	18
Lisa 10 Kapitalirendikohustused	18
Lisa 11 Võlad	19
Lisa 12 Ettemaksed	19
Lisa 13 Muud pikaajalised võlad	20
Lisa 14 Omakapital	20
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	21
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	22
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	23
JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2008. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	24
MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)	25

TEGEVUSARUANNE

Arco Ärikeskuse OÜ müügitulu moodustas 2008. aastal 13 287 970 (2007: 13 477 139) krooni, mis saadi ettevõtte tavapärasest äritegevusest (kinnisvaraobjekti haldamisest ja arendamisest). 2008. aasta ettevõtte kahjumiks kujunes 13 557 951 krooni, mis on tingitud peamiselt kinnisvarainvesteeringu väärtuse langusest.

2008. aastal laiendati sisehoovis asuvat parklat murupinna arvelt, mille tulemusena tekkis täiendavalt 11 parkla kohta ja mis on kõik välja üüritud.

Jätkati detailplaneeringu koostamist, mille menetlus on jõudnud Tallinna linnavalitsusse.

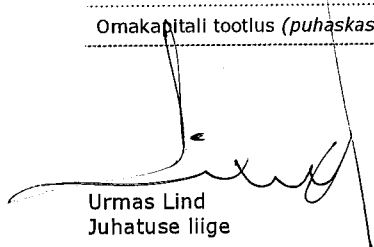
2009. aasta pearõhk saab olema kulude läbivaatamine ning kokku hoidmine, eesmärgiga vähendada üürnike maksukoormust. Eelarvesse ei ole planeeritud üüride indekseerimist, tegemist on väga konservatiivse lähenemisega. Jätkub töö detailplaneeringu koostamisega, mille kestvuseks võib hinnanguliselt kujuneda veel kaks aastat. Olulisi ümberehitusi ega investeeringuid planeeritud ei ole.

Ettevõtte tööd juhib üheliikmeline juhatus, koosseisulisi töötajaid oli aruandeperioodil üks. Töötasu arvestati 2008. aastal koos kaasnevate maksudega 9 230 krooni.

Juhatuse liikmele arvestati tasu 2008. aastal 230 000 krooni ja sotsiaalmaksu 75 900 krooni.

Finantsnäitajad

(aasta kohta või 31. detsembril seisuga)	2008	2007
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,2	0,3
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,4	0,4
Omakapital võlakohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused))	0,6	0,8
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	-1,0	3,3
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvamad)	-0,1	0,3
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad)	0,1	0,3
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	-0,2	0,7

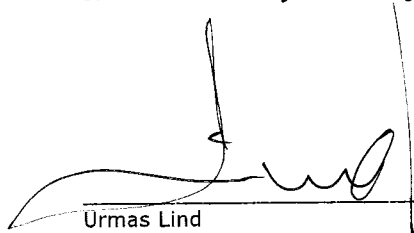


Urmas Lind
Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 21 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. Arco Ärikeskuse OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.



Urmas Lind
Juhatuse liige

10. veebruar 2009. a

KASUMIARUANNE

kroonides

	Lisad	2008	2007
Müügitulu	2	13 287 970	13 477 139
Müüdnud toodangu kulu	3	-869 582	-1 505 520
Brutokasum		12 418 388	11 971 619
Turustuskulud	3	-56 665	-107 400
Üldhalduskulud	3	-890 683	-466 481
Muud äritulud	3	458 081	39 313 370
Muud ärikulud	3	-18 935 029	-17 919
Ärikasum		-7 005 908	50 693 189
Finantstulud	4	7 284	34 849
Finantskulud	4	-5 985 151	-5 492 239
Kasum enne tulumaksu		-12 983 775	45 235 799
Dividendide tulumaksukulu		-574 176	-902 564
Aruandeaasta puhaskasum		-13 557 951	44 333 235

BILANSS

kroonides

	Lisad	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
<i>Käibevara</i>			
Raha ja pangakontod	5	216 682	473 611
Nõuded	6	557 219	659 516
Ettemakstud kulud		9 655	8 831
Käibevara kokku		783 556	1 141 958
<i>Põhivara</i>			
Kinnisvarainvesteeringud	7	170 614 604	189 200 000
Materiaalne põhivara	8	45 092	77 951
Põhivara kokku		170 659 696	189 277 951
VARAD KOKKU		171 443 252	190 419 909
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
<i>Lühiajalised kohustused</i>			
Laenukohustused	9	3 821 000	3 644 990
Võlad	11	1 110 065	975 067
Ettemaksed	12	42 500	42 500
Lühiajalised kohustused kokku		4 973 565	4 662 557
<i>Pikaajalised kohustused</i>			
Pikaajalised laenukohustused	9	99 307 436	102 699 913
Pikaajalised võlad	13	526 446	703 683
Pikaajalised kohustused kokku		99 833 882	103 403 596
Kohustused kokku		104 807 447	108 066 153
Omakapital			
Aksiakapital	14	90 000	90 000
Ülekurss		16 335 900	16 335 900
Kohustuslik reservkapital		10 000	10 000
Jaotamata kasum		50 199 905	65 917 856
Omakapital kokku		66 635 805	82 353 756
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		171 443 252	190 419 909

RAHAVOOGUDE ARUANNE
kroonides

	Lisad	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-7 005 908	50 693 189
Ärikasumi korrigeerimised ¹		18 618 255	-39 142 527
Äritegevusega seotud nõuete muutus		82 836	-89 828
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-153 831	53 489
Rahavood äritegevusest kokku		11 541 352	11 514 323
Rahavood investeerimistegevusest			
Saadud intressid		7 284	34 817
Rahavood investeerimistegevusest kokku		7 284	34 817
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laenude ja kapitalirendi kohustuste tagasimaksed		-3 216 467	-3 339 018
Makstud intressid		-5 993 474	-5 461 451
Makstud dividendid	14	-2 160 000	-3 200 000
Makstud dividendide tulumaks	14	-430 632	-902 564
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-11 800 573	-12 903 033
RAHAVOOD KOKKU		-251 937	-1 353 893
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
		473 611	1 844 460
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-251 937	-1 353 893
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele		-4 992	-16 956
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		216 682	473 611
Raha ja raha ekvivalendid 31.12.2008			
		31.12.2008	31.12.2007
Raha ja pangakontod		216 682	473 611
Raha ja raha ekvivalendid kokku		216 682	473 611

¹ÄRIKASUMI KORRIGEERIMISED

	2008	2007
Materiaalse põhivara amortisatsioon (lisa 3)	32 859	57 473
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus (lisa 3)	18 585 396	-39 200 000
Ärikasumi korrigeerimised kokku	18 618 255	-39 142 527

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides

	Osakapital	Ülekurs	Kohustuslik reserv- kapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	100 000	18 151 000	10 000	-36 000 000	58 959 521	41 220 521
Oma osade tühistamine	-10 000	-1 815 100	0	36 000 000	-34 174 900	0
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	-3 200 000	-3 200 000
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	44 333 235	44 333 235
Saldo 31.12.2007	90 000	16 335 900	10 000	0	65 917 856	82 353 756
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	-2 160 000	-2 160 000
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	0	-13 557 951	-13 557 951
Saldo 31.12.2008	90 000	16 335 900	10 000	0	50 199 905	66 635 805

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on esitatud lisas 14.

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused**

Arco Ärikeskuse OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse osa finants- ja kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtuses). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse Eesti kroonides, kui ei ole märgitud teisiti.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutadeks on loetud peale Eesti krooni (arvestusvaluuta) kõik teised valuutad. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Eesti Panga ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (saadud laenud ja võlad) hinnatakse ümber bilansipäeva seisuga Eesti kroonidesse, võttes aluseks bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes finantstulude ja -kuludena.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuse, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Tulu muude kaupade müügist

Kaupade müügi tulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale, ning juhul, kui müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida Raamatupidamise Toimkonna juhendid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita. Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- 1) finantsvarad õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- 2) lunastustähtajani hoitavad investeeringud – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 3) nõuded – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 4) müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglase väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Õiglasel väärtuses kajastatav finantsvara

Õiglasel väärtuses kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulusid. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul põhineb õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul leitakse õiglane väärtus, tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja -kulude real. Erandiks on müügivalmis finantsvara, mille õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse otse omakapitalis ümberhindluse reservi real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse languse korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

Õiglasel väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete ja lunastustähtajani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava väärtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonteerituna samasuguste finantsvarade turul kehtiva keskmise tulususemääraga. Finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna ning sellist allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitatavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate abi. Olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga eelmiste perioodide jaotamata kasumis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 20 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis lülitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse materiaalse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni.

Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastas on järgmised:

• hooned ja rajatised	2–18%
• masinad ja seadmed	8–20%
• transpordivahendid	15–25%
• muu inventar, tööriistad ja sisseseade	20–40%

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille ettevõtte saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse languse arvestusprintsip).

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks. Müügiootel põhivara kajastatakse bilansis eraldi real käibevara koosseisus ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiootel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid

enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähhtaeg. Vara, mis on müüdud kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või -nõudeks, kasutades renditähhtaaja kestel ühesugust intressimäära.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid perioodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsia- või osakapitalist. Sellest lähtudes eraldab ettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008 on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb alates 01. jaanuarist 2010. a tulumaksu määr 1% aastas kuni 18/82-ni peale 1. jaanuari 2012. a väljamakstud dividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestulike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükatud 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 lisas 14.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Lisa 2 Müügitulu kroonides

Tegevusalad (EMTAK 68201)	2008	2007
Rent ja haldusteenused	13 287 970	13 477 139
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	13 287 970	13 477 139

Kogu Arco Ärikeskuse OÜ 2008. aasta müügitulu tekkis Eestis.

Lisa 3 Ärikskulud ja muud äritulud
 kroonides

Müüdnud toodangu kulu	2008	2007
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-827 493	-1 381 150
Tööjõukulud	-9 230	-77 928
Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisa 8)	-32 859	-46 442
Müüdnud toodangu kulu kokku	-869 582	-1 505 520

Turustuskulud	2008	2007
Vahendustasud	-56 665	107 400
Turustuskulud kokku	-56 665	107 400

Üldhalduskulud	2008	2007
Tööjõukulud	-309 859	-239 698
Büroo tegevuskulud	-65 955	-34 588
Juridiline teenindus, konsultatsioonikulud	-208 435	-162 514
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-87 237	-22 171
Muud kulud	-219 197	-7 510
Üldhalduskulud kokku	-890 683	-466 481

Muud äritulud	2008	2007
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 7)	349 081	39 200 000
Muud tulud	109 000	113 370
Muud äritulud kokku	458 081	39 313 370

Muud ärikskulud	2008	2007
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 7)	-18 934 477	0
Kahjum materiaalse põhivara müügist (lisa 8)	0	-11 031
Viivised ja trahvid	-552	-1 340
Muud kulud	0	-5 548
Muud ärikskulud kokku	-18 935 029	-17 919

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud
 kroonides

Finantstulud	2008	2007
Intressitulud	7 284	34 849
Finantstulud kokku	7 284	34 849

Finantskulud	2008	2007
Intressikulud	-5 980 159	-5 475 283
Kahjum valuutakursi muutustest	-4 992	-16 956
Finantskulud kokku	-5 985 151	-5 492 239

Lisa 5 Raha ja raha ekvivalendid
 kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha ja nõudmiseni hoiused	216 682	473 611
Raha ja raha ekvivalendid kokku	216 682	473 611

Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed
 kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	495 387	608 304
Nõuded ostjate vastu kokku	495 387	608 304
Muud lühiajalised nõuded		
Nõuded Arco Vara Grupi ettevõtete vastu (lisa 15)	11 800	1 180
Antud laenud ¹	50 000	50 000
Muud lühiajalised nõuded kokku	61 800	51 180
Viitlaekumised		
Intressid	32	32
Viitlaekumised kokku	32	32
Nõuded kokku	557 219	659 516

¹Antud laenud seisuga 31.12.2008 sisaldavad mitteseotud isikule antud lühiajalist laenu summas 50 000 krooni (2007: 50 000 krooni).

ETTEMAKSTUD KULUD

	31.12.2008	31.12.2007
Tulevaste perioodide kulud	9 655	8 831
Ettemaksed kokku	9 655	8 831

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud
 kroonides

Saldo seisuga 31.12.2006	150 000 000
Kasum / kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 3)	39 200 000
Saldo seisuga 31.12.2007	189 200 000
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 3)	-18 585 396
Saldo seisuga 31.12.2008	170 614 604

Muu kinnisvarainvesteeringute kohta avalikustatav informatsioon:

31. detsembri seisuga või aasta kohta

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 287 970	13 477 139
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-869 582	-1 505 519
Kapitalirendi tingimustel renditud ja kinnisvarainvesteeringuteks klassifitseeritud varad	437 600	437 600

Lisa 8 Materiaalne põhivara
 kroonides

	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
<i>Soetusmaksumus 31.12.2006</i>	212 225	28 400	240 625
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2006</i>	-105 202	0	-105 202
Jääkväärtus 31.12.2006	107 023	28 400	135 423
Müügid ja likvideerimine	-11 030	0	-11 030
Aruandeaasta amortisatsioon	-46 442	0	-46 442
Jääkväärtus 31.12.2007	49 551	28 400	77 951
<i>Soetusmaksumus 31.12.2007</i>	186 053	28 400	214 453
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2007</i>	-136 502	0	-136 502
Aruandeaasta amortisatsioon	-32 859	0	-32 859
Jääkväärtus 31.12.2008	16 692	28 400	45 092
<i>Soetusmaksumus 31.12.2008</i>	186 053	28 400	214 453
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2008</i>	-169 361	0	-169 361

Ettevõtte on seisuga 31.12.2008 lõpetamata ehitusena kajastatud kinnistu detailplaneeringu koostamiseks ja kinnistu siseõuel asuva alajaama hoone tarbeks esilisprojekti koostamiseks teostatud tööd tulevase ärihoone ehitamiseks summas 28 400 krooni (2007: 28 400 krooni).

Lisa 9 Laenukohustused
 kroonides

Lühiajalised laenukohustused

	31.12.2008	31.12.2007
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, s.h	3 821 000	3 644 990
Pangalaenud	3 770 232	3 598 572
Kapitalirendikohustused (lisa 10)	50 768	46 418
Lühiajalised laenukohustused kokku	3 821 000	3 644 990

Pikaajalised laenukohustused

	31.12.2008	31.12.2007
Pikaajalised laenukohustused kokku	103 128 436	106 344 903
sh. kohustuste lühiajaline osa	3 821 000	3 644 990
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	99 307 436	102 699 913
Pangalaenud	99 201 685	102 543 394
Kapitalirendikohustused (lisa 10)	105 751	156 519

Ettevõtte pikaajalise pangalaenu intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub 1,0%.

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule (kajastatud kinnisvarainvesteeringuna) bilansilise maksumusega 170 614 604 krooni (2007: 189 200 000 krooni). Laenu alusvaluuta on euro ja tagasimakse lõpptähtaeg on 2016. a. Antud laenu puhul peab ettevõtte tagama, et laenukattekindluse ei ole lepingu kehtivuse ajal alla 1,20 ja omavahendite osakaal varade kogusummas on kõrgem kui 20% ning see jääb vähemalt samale tasemele kogu lepingu kehtivuse jooksul. Samuti peavad dividendide väljamaksed olema eelnevalt pangaga kirjalikult kooskõlastatud.

Kapitalirendi kohustuste kohta on toodud täiendavalt informatsiooni lisa 10.

Lisa 10 Kapitalirendikohustused
 kroonides

Ettevõtte rentnikuna

Ettevõtte on kapitalirendi tingimustel soetanud masinaid ja seadmeid soetusmaksumusega 437 600 krooni, mis on klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuteks. Nimetatud soetusest on ettevõttele järgmised kohustused:

	31.12.2008		31.12.2007	
	Rendimaksete miinimum	Miinimumsumma nüüdiseväärtus	Rendimaksete miinimum	Miinimumsumma nüüdiseväärtus
Kapitalirendikohustus tagasimakse tähtaja järgi				
kuni 1 aasta	62 782	50 768	62 782	46 418
2-5 aastat	115 101	105 751	177 883	156 519
Rendileandja brutoinvesteering kokku	177 883	156 519	240 665	202 937
Tuleviku intressikulu	-21 364		-37 728	
Rendileandja netoinvesteering kokku	156 519	156 519	202 937	202 937

Kapitalirendi lepingu alusvaluuta on euro ja intressimäär on 6 kuu EURIBOR + 3,9%.

2008. aastal oli transpordivahendi ja kontoriseadmete kasutusrendilepingutest tulenev rendikulu kokku 166 278 krooni (2007: 128 145 krooni).

Ettevõtte rendileandjana

Ettevõtte on kasutusrendi tingimustel välja rentinud kinnisvarainvesteeringuna kajastatud büroo- ja kaubandushoone aadressil Estonia pst 1. Renditud vara bilansiline väärtus ja sellest saadud renditulud on avalikustatud lisas 7.

	31.12.2008	31.12.2007
kuni 1 aasta	13 261 816	10 555 368
2-5 aastat	14 288 919	22 574 797
Üle 5 aasta	18 982 277	23 192 144
Kokku	46 533 012	56 322 309

Lisa 11 Võlad

Kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tamijatele	444 826	402 584
Muud võlad		
Võlad Arco Vara Grupi ettevõtete ees (lisa 15)	19 472	418
Tagatisrahad	208 810	243 206
Muud võlad kokku	228 282	243 624
Maksuvõlad		
Käibemaks	182 418	183 406
Üksikisiku tulumaks	6 300	8 557
Sotsiaalmaks	9 900	13 200
Muud maksuvõlad	143 558	230
Maksuvõlad kokku	342 176	205 393
Viitvõlad		
Intressivõlad	82 931	96 246
Võlad töövõtjatele	11 850	27 220
Viitvõlad kokku	94 781	123 466
Võlad kokku	1 110 065	975 067

Lisa 12 Ettemaksed

kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Ettemakstud tagatisrahad	42 500	42 500
Ettemaksed kokku	42 500	42 500

Lisa 13 Muud pikaajalised võlad
kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Tagatisrahad	526 446	703 683
Muud pikaajalised võlad kokku	526 446	703 683

Lisa 14 Omakapital
kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Lihtaktsiad nominaalväärtuses (tk)	2	2
Aktiiskapital	90 000	90 000
Ülekurss aktsia kohta (kroonides)	8 167 950	8 167 950
Ülekurss kokku	16 335 900	16 335 900

Seisuga 31.12.2008 jaguneb ettevõtte osakapital kaheks osaks: nimiväärtusega 45 000 ja 45 000 krooni osa kohta.

VÄLJAKUULUTATUD DIVIDENDID

	2008	2007
Väljakuulutatud dividendid	2 160 000	3 200 000
Aktsiate arv dividendide väljakuulutamisel	2	2
Dividendid ühe aktsia kohta (kroonides)	1 080 000	1 600 000

2008. aastal maksti dividendide tulumaksu 574 176 krooni.

Potentsiaalne tulumaksu kohustus

	2008	2007
Ettevõtte jaotamata kasum 31.12.2008	50 199 905	65 917 856
Potentsiaalne tulumaksukohustus	10 541 980	13 842 750
Dividendidena on võimalik välja maksta	39 657 925	52 075 106

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2008.

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega
kroonides

Arco Ärikeskuse OÜ kuulub 50% Arco Investeeringute AS-le, kes ise kuulub Arco Vara gruppi ja 50% OÜ Aberdeenile, kes ei kuulu Arco Vara gruppi ning tema tehinguid kajastatakse tehingutes muude seotud osapooltega.

TEHINGUD ARCO VARA GRUPI ETTEVÕTETEGA**TEHINGUD GRUPI EMAETTEVÕTTEGA:**

SALDOD EMAETTEVÕTTEGA:	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised kohustused, s.h	17 032	0
Tasumata arved	17 032	0

TEHINGUD EMAETTEVÕTTEGA	2008	2007
Ostud	189 109	162 324

TEHINGUD SÕSARETTEVÕTETEGA:

SALDOD SÕSARETTEVÕTETEGA	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised nõuded, s.h	11 800	1 180
Laekumata arved	11 800	1 180
Lühiajalised kohustused, s.h	2 440	418
Tasumata arved	2 440	418

TEHINGUD SÕSARETTEVÕTETEGA	2008	2007
Müügid	148 576	123 022
Ostud	329 772	402 772

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Arco Ärikeskuse OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Arco Ärikeskuse OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisanäiteid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on lisatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

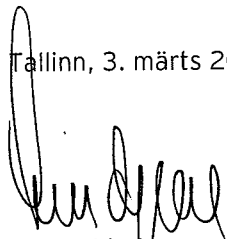
Märkusega arvamuse avaldamise alus

Ettevõtte on kinnisvarainvesteeringuks kinnistu, mille väärtuseks seisuga 31. detsember 2008 on bilansis 170,6 miljonit krooni. Kinnistu kohta on olemas atesteeritud kinnisvarahindaja poolt koostatud hindamisakt väärtusega 134,2 miljonit krooni, kuid ettevõtte juhatuse pole mainitud hinnangut aruande koostamisel arvesse võtnud. Meie arvates tuleks kinnisvarainvesteeringu väärtuse puhul lähtuda antud hinnangust, mistõttu ettevõtte aruandeaasta kasum ning varad peaksid olema 36,4 miljoni krooni võrra väiksemad.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus” toodud asjaolu mõju raamatupidamise aastaaruandele, kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Arco Ärikeskuse OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 3. märts 2009


Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS

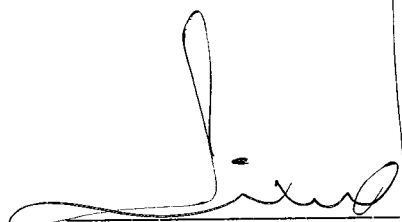
Urmo Kallakas
Vannutatud audiitor

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Arco Ärikeskuse OÜ juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata (kroonides):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2008

50 199 905

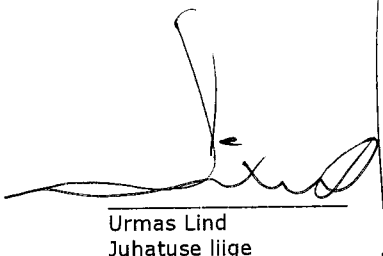


Urmas Lind
Juhatuses liige

10. veebruar 2009. a

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2008. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitan Arco Ärikeskuse OÜ 2008. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



Urmas Lind
Juhatuseliiige

15. 04. 2009. A

**MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE
KLASSIFIKAATORORILE (EMTAK)**

Ettevõtte 2008 müügitulu jaguneb EMTAK koodide lõikes järgmiselt (kroonides):

Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus – EMTAK kood 68201

13 287 970

**ARCO ÄRIKESKUSE OÜ
OSANIKE KOOSOLEKU PROTOKOLL**

Tallinnas, 15. aprillil.2009 a.

Arco Ärikeskuse OÜ, registrikood 10404483, asukoht Tallinn, Jõe 2b, osanike koosolekul viibisid osaühingu kõik osanikud:

1. Arco Investeeringute AS, registrikood 10225881, asukoht Tallinn, Jõe 2B, kelle esindajana tegutseb juhatuse esimees Veiko Taevere
2. Aberdeen OÜ, registrikood 10700336, asukoht Tallinn, Kanali tee 1, kelle esindajana tegutseb juhataja Härmo Lehtsalu.

Vastavalt käesoleva protokollis lisaks nr 1 olevale osanike nimekirjale olid esindatud 100 % hääleõiguslikest osanikest ja koosolek oli otsustusvõimeline.

Koosolekul osales osaühingu juhataja Urmas Lind

Koosoleku juhatajaks valiti Härmo Lehtsalu
Koosoleku protokollija Kristi Oskar
ning kinnitati ühehäälselt alljärgnev päevakord.

PÄEVAKORD:

1. 2008 majandusaasta aruande kinnitamine
2. Kasumi jaotamise otsustamine

ARUTELUD JA HÄÄLETUSTULEMUSED:

Päevakorrapunkt 1:

Hääletati ettepanekut: Kinnitada Arco Ärikeskuse OÜ 2008. a majandusaasta aruanne.

Hääletamise tulemused: Poolt 900 häält, vastu 0 häält.

Kuna nimetatud otsuse vastuvõtmise poolt on 100% koosolekul osalenud ja hääleõigust omavatest osanikest, on koosoleku otsus vastu võetud

Päevakorrapunkt 2:

U.Lind Jaotamata kasum peale jaotusettepanekut on 50 199 905 krooni. Juhataja teeb ettepaneku dividende mitte maksta.

Hääletati ettepanekut: Jaotamata kasum seisuga 31.12.2008. a summas 50 199 905 krooni jaotada järgmiselt:

- eraldised kohustuslikku reservkapitali – 0 krooni;
- osanikele väljamaksmisele kuuluv dividend (netodividend) – 0 krooni;
- jaotamata kasum - 50 199 905 krooni.

Hääletamise tulemused: Poolt 900 häält, vastu 0 häält.

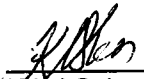
Kuna nimetatud otsuse vastuvõtmise poolt on 100% koosolekul osalenud ja hääleõigust omavatest osanikest, on koosoleku otsus vastu võetud

VASTUVÕETUD OTSUSED:

1. Kinnitada Arco Ärikeskuse OÜ 2008. a majandusaasta aruanne.
2. Jaotamata kasum seisuga 31.12.2008. a summas 50 199 905 krooni jaotada järgmiselt:
 - eraldised kohustuslikku reservkapitali – 0 krooni;
 - osanikele väljamaksmisele kuuluv dividend (netodividend) – 0 krooni;
 - jaotamata kasum - 50 199 905 krooni.

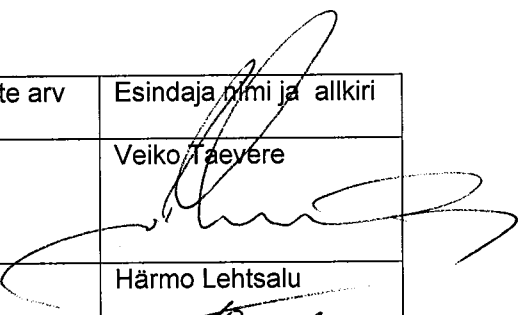
Käesolevas protokollis kajastatud otsuste vastuvõtmisel on kinni peetud seaduse ja põhikirja nõuetest.

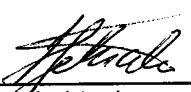

Härmo Lehtsalu
Koosoleku juhataja

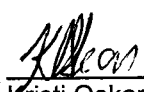

Kristi Oskar
Koosoleku protokollija

Lisa nr.1
15.04.2009. a osanike koosoleku protokollile

**Arco Ärikeskuse OÜ
osanike nimekiri**

Nr.	Osaniku nimi	Isikukood/ Reg.kood	Aadress	Häälte arv	Esindaja nimi ja allkiri
1.	Arco Investeeringute AS	10225881	Jõe 2B Tallinn	450	Veiko Tõevõre 
2.	OÜ Aberdeen	10700336	Kanali tee 1 Tallinn	450	Härmo Lehtsalu 


Härmo Lehtsalu
Koosoleku juhataja


Kristi Oskar
Koosoleku protokollija