

Majandusaasta aruanne

ARCO VARA SAARE KINNISTUD OÜ

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2005. a
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2005. a

Registrikood: 10654642

Aadress: Jõe 2b
10151, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Faks: +372 6 144 646

E-mail: info@arcovara.ee

Interneti kodulehekülg: www.arcovara.ee

Põhitegevused: Kinnisvara objektide haldamine ning arendamine

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	2
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	3
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	3
KASUMIARUANNE	4
BILANSS	5
RAHAVOOGUDE ARUANNE	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	8
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud	11
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad	14
Lisa 9 Muud pikaajalised võlad	14
Lisa 10 Omakapital	15
Lisa 11 Kapitali- ja kasutusrendid	16
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega	17
Lisa 13 Lisa rahavoogude aruande juurde	17
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	18
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	19
JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2005 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	20

TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte jätkas 2005. a. majandusaastal tavapärast äritegevust (kinnisvaraobjektide haldamine ning arendamine). Aruandeperioodil osteti kaks kinnistut nii Kuressaares kui Rakveres.

Ettevõtte peamine tegevus 2006 a majandusaastal on Rakvere ja Kuressaare kinnistutele detailplaneeringute korraldamine kui planeeritud arendustegevus ehk ärihoonete rajamine.

Ettevõtte ostis sisse kõik vajalike varade haldamisega ja ettevõtte finantsarvestusega seotud teenused. Ettevõtte tööd juhib kahe liikmeline juhatuse, koosseisulisi töötajaid ettevõttes aruandeperioodil ei olnud. Juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

Ettevõtte majandusaasta müügitulu oli 5 045 870 krooni ja puhaskasum oli 21 658 072 krooni.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

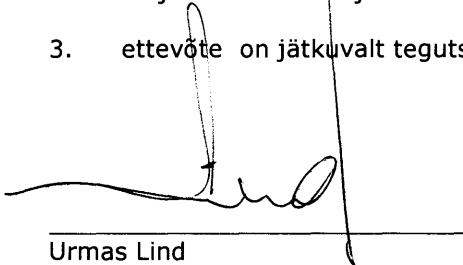
30.03.2006

30.03.2006

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 3 kuni 17 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. 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 tegutsevad.



Urmas Lind
Juhatuse liige

05.märts 2006. a

KASUMIARUANNE

kroonides, aasta kohta

	Lisad	2005	2004
Müügitulu	2	5 045 870	3 594 430
Müüdud toodangu kulu	3	-1 584 900	-1 634 819
Brutokasum		3 460 970	1 959 611
Turustuskulud	3	-50 000	0
Üldhalduskulud	3	-112 757	-369 349
Muud äritulud	3	20 194 363	375
Muud ärikulud	3	-658	-100 780
Ärikasum		23 491 918	1 489 857
Finantstulud ja -kulud	4	-1 833 846	-1 291 468
Puhaskasum		21 658 072	198 389

BILANSS

kroonides 31.detsembri seisuga

30.09.2006

	Lisad	2005	2004
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		208 671	77 266
Nõuded	5	291 289	2 079 602
Ettemaksed	5	85 052	99 761
Käibevara kokku		585 012	2 256 629
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6	67 632 366	36 733 087
Põhivara kokku		67 632 366	36 733 087
VARAD KOKKU		68 217 378	38 989 716
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7	10 691 062	1 870 811
Võlad	8	5 947 127	7 144 169
Ettemaksed	9	473 763	443 159
Lühiajalised kohustused kokku		17 111 952	9 458 139
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	9,11	26 063 917	26 148 140
Pikaajalised kohustused kokku		26 063 917	26 148 140
Kohustused kokku		43 175 869	35 606 279
Omakapital			
Osakapital		150 400	150 400
Ülekurss		1 013 817	1 013 817
Kohustuslik reservkapital		15 040	15 040
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	10	2 204 180	2 005 791
Aruandeaasta kasum/kahjum	10	21 658 072	198 389
Omakapital kokku		25 041 509	3 383 437
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		68 217 378	38 989 716

RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides, aasta kohta

30-07-2006

	Lisad	2005	2004
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum	13	23 491 918	1 489 857
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6	-19 166 913	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	13	-22 437	111 439
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	13	50 448	3 020 483
Rahavood äritegevusest kokku		4 353 106	4 621 779
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		0	-15 333 087
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogiliste varade soetus	6,13	-11 732 366	0
Antud laenud		-1 872 000	-1 835 000
Antud laenude tagasimaksed		3 740 482	0
Saadud intressid		535	20 363
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-9 863 349	-17 147 724
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		11 300 006	30 452 037
Laenude ja kapitalirendi tagasimaksed		-4 187 647	-16 959 036
Makstud intressid		-1 464 578	-1 149 697
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		5 647 781	12 343 304
RAHAVOOD KOKKU		137 538	-182 641
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		77 266	276 270
Raha ja raha ekvivalentide muutus		137 538	-182 641
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele	4	-6 133	-16 363
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		208 671	77 266
Raha ja raha ekvivalendid		31.12.2005	31.12.2004
Raha ja pangakontod		208 671	77 266
Raha ja raha ekvivalendid kokku		208 671	77 266

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides, aasta kohta

30.03.2006

	Osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2003	150 400	1 013 817	7 608	2 013 223	3 185 048
Reservkapitali suurendamine	0	0	7 432	-7 432	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	198 389	198 389
Saldo 31.12.2004	150 400	1 013 817	15 040	2 204 180	3 383 437
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	21 658 072	21 658 072
Saldo 31.12.2005	150 400	1 013 817	15 040	23 862 252	25 041 509

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Arco Vara Saare Kinnistud OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasel väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid. 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 Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Ettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon, mis on ka esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

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 finantstuludes ja -kuludes.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Ettevõtte tulud koosnevad rendi- ja haldusteenuse müügist.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

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, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

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 algsest arvele 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 õiglasel väärtuses kasutatakse professionaalsete hindajate abi.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

30.06.2006

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Finantskohustused

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

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. kinnisvaraobjekti ehitamiseks võetud laenu intressid ehitusperioodi jooksul.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2005. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 24/76 ning alates 1. jaanuarist 2006. a on maksumääraks 23/77 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb ka edaspidi tulumaksumäär 1% aastas kuni 20/80-ni peale 1. jaanuari 2009. a väljamakstud dividendidelt. 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 lisas 10.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Kohustuslik reservkapital

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

30.06.2006

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 võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. 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. Rendimaksed jagatakse finantskuluks / -tuluks ja rendikohustuse / -nõude tasumiseks selliselt, et intressimäär oleks igal ajahetkel sama.

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

Lisa 2 Müügitulu

kroonides, aasta kohta

30-07-2006

Ettevõtte müügitulu jaguneb geograafiliste alade ja tegevusalade lõikes järgmiselt.

Tegevusalad	2005	2004
Rent ja haldusteenused	5 045 640	3 594 430
Muu müügitulu	230	0
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	5 045 870	3 594 430

Geograafilised piirkonnad	2005	2004
Eesti	5 045 870	3 594 430

Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud

kroonides, aasta kohta

Müüdud toodangu kulu	2005	2004
Hoonete remont, hooldus, haldus ja kommunaalkulud	-1 581 249	-302 174
Muud kulud	-3 651	-1 332 645
Müüdud toodangu kulu kokku	-1 584 900	-1 634 819

Turustuskulud	2005	2004
Turu-uuringud	-50 000	0
Turustuskulud kokku	-50 000	0

Üldhalduskulud	2005	2004
Büroo tegevuskulud	-52 925	0
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-58 301	-61 566
Muud kulud	-1 531	-307 783
Üldhalduskulud	-112 757	-369 349

Muud äritulud	2005	2004
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum	19 166 913	0
Saadud viivised	1 027 450	375
Muud äritulud kokku	20 194 363	375

Muud ärikulud	2005	2004
Viivised ja trahvid	-658	-780
Muud kulud	0	-100 000
Muud ärikulud kokku	-658	-100 780

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud

kroonides, aasta kohta

	2005	2004
Intressitulu	43 648	53 845
Intressikulu	-1 871 361	-1 328 950
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-6 133	-16 363
Finantstulud ja -kulud kokku	-1 833 846	-1 291 468

Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed

kroonides

NÕUDED

	31.12.2005	31.12.2004
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	291 289	211 120
Nõuded ostjate vastu kokku	291 289	211 120
Muud lühiajalised nõuded		
Muud lühiajalised nõuded ¹	0	1 835 000
Muud lühiajalised nõuded kokku	0	1 835 000
Viitlaekumised		
Muud viitlaekumised	0	33 482
Viitlaekumised kokku	0	33 482
Nõuded kokku	291 289	2 079 602

¹ Muud lühiajalised nõuded seisuga 31.12.2004 sisaldavad laenunõuet tagasimakse tähtajaga 2005. a ja intressimääraga 6% aastas.

ETTEMAKSED

	31.12.2005	31.12.2004
Muude maksude ettemaksed	0	8 766
Tulevaste perioodide kulud	85 052	90 995
Ettemaksed kokku	85 052	99 761

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

kroonides, aasta kohta

Saldo seisuga 31.12.2003	21 400 000
Ostud ja parendused 2004. aastal	15 333 087
Saldo seisuga 31.12.2004	36 733 087
Ostud ja parendused 2005. aastal ¹	11 732 366
Kasum õiglase väärtuse muutusest ²	19 166 913
Saldo seisuga 31.12.2005	67 632 366

	2005	2004
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 025 016	3 397 876
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-1 138 758	-921 020
	31.12.2005	31.12.2004
Tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	59 131 125	36 733 087

¹ 2005. a soetas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuna 5 uut objekti Kuressaares 2, Rakveres 2 ja Tallinnas 1.

² Kasum kinnisvara investeeringu õiglase väärtuse muutusest on kajastatud kasumiaruandes real „Muud äritulud“, vt. ka lisa 3.

Lisa 7 Laenukohustused

kroonides

	31.12.2005	31.12.2004
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil (lisa 9), s.h	2 151 562	1 870 811
<i>Pangalaenud</i>	1 773 772	1 514 845
<i>Kapitalirendid (lisa 11)</i>	377 790	355 966
Muud lühiajalised laenud ²	8 539 500	0
Laenukohustused kokku	10 691 062	1 870 811

Pangalaenu kohta on täiendav informatsioon toodud lisa 9.

Kõik laenukohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides või Eurodes.

² Muud lühiajalised laenud seisuga 31.12.2005. a sisaldavad laenusid soetud osapooltelt summas 6 635 500 krooni – vaata ka lisa 12.

Lisa 8 Võlad
 kroonides

	31.12.2005	31.12.2004
Võlad tarnijatele	172 367	195 501
Muud võlad		
Võlad Arco Vara Grupi ettevõtetele (lisa 12)	5 356 870	6 902 181
Muud võlad kokku	5 356 870	6 902 181
Maksuvõlad		
Käibemaks	50 057	0
Muud maksuvõlad	2	0
Maksuvõlad kokku	50 059	0
Viitvõlad		
Intressivõlad ¹	367 831	46 487
Viitvõlad kokku	367 831	46 487
Võlad kokku	5 947 127	7 144 169

Intressivõlad seisuga 31.12.2005 sisaldavad võlga seotud osapoolle summas 262 841 krooni. Lisas 12 on toodud täiendav informatsioon kohustuste kohta seotud osapoolte ees.

Lisa 9 Muud pikaajalised võlad
 kroonides
ETTEMAKSED

	31.12.2005	31.12.2004
Ettemakstud tulud pikaajalistest teenuslepingutest	473 763	443 159
Ettemaksed kokku	473 763	443 159

PIKAAJALISED KOHUSTUSED**Pikaajalised laenukohustused**

	31.12.2005	31.12.2004
Pikaajalised laenukohustused kokku	28 215 479	28 018 951
sh. kohustuste lühiajaline osa (lisa 7)	2 151 562	1 870 811
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	26 063 917	26 148 140
<i>Pangalaenud</i>	24 244 865	23 951 298
<i>Kapitalirendi kohustused</i>	1 819 052	2 196 842

¹Pangalaenude (3 laenu) pikaajaline osa summas 24 244 865 krooni (31.12.2004.a: 23 951 298 krooni). Lühiajaline osa summas 1 773 772 krooni (31.12.2004.a: 1 514 845 krooni) on kajastatud bilansis lühiajaliste võlakohustuste real.

Pangalaenude lõplik tagasimakse on esimese laenu puhul 2016.a, teise puhul 2019. a ja kolmanda puhul 2010. a ja intressimäärad vastavalt EURIBOR+2,75%, EURIBOR+ 2,75% ja EURIBOR+2,5%.

Kõik laenud on fikseeritud EUR-des. 2005. aastal saadi pikaajalisi pangalaene summas 2 200 006 krooni ja maksti tagasi 1 647 910 krooni.

²Kapitalirendi kohustuse pikaajaline osa summas 1 819 052 krooni (31.12.2004.a: 2 196 842 krooni). Lühiajaline osa summas 377 790 krooni (31.12.2004.a: 355 966 krooni) on kajastatud bilansis lühiajaliste võlakohustuste real. Kapitalirendi kohustuse intressimäär on 12 kuu EUROBOR + 4%. Lisa informatsiooni kapitalirendi kohustuste kohta vaata lisast 11.

Lisa 10 Omakapital

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2005. a moodustab 23 862 252 (2004: 2 204 180) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 5 488 318 (2004: 529 003) krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 18 373 934 (2004: 1 675 177) krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2005. a.

Lisa 11 Kapitali- ja kasutusrendid

kroonides

30.06.2006

Ettevõtte rentnikuna

Ettevõtte on kapitalirendi tingimustel soetanud kinnisvarainvesteeringud. Nimetatud soetustest on ettevõttel järgmised kohustused:

KAPITALIRENDID**Kapitalirendi kohustus**

	31.12.2005	31.12.2004
Kapitalirendi võlgnevus	2 196 842	2 552 808
sh. maksetähtajaga		
kuni 1 aasta	377 790	355 966
2-5 aastat	1 819 052	2 196 842
enam kui 5 aastat		

Kapitalirendile võetud varad

	Kinnisvara- investeeringud
Seisuga 31.12.2005	
Soetusmaksumus	3 048 576
Bilansiline jääkmaksumus	3 048 576
Seisuga 31.12.2004	
Soetusmaksumus	3 048 576
Bilansiline väärtus	3 048 576

Ettevõtte rendileandjana

Seisuga 31.12.2005. a saadakse kinnisvarainvesteeringu väljarentimisest mittekatkestatavate rentidena tulevastel perioodidel renditulu summas 25 267 980 krooni, sh. 2006. a saadavad maksed summas 4 512 386 krooni, 2007-2010. a saadavad maksed kokku summas 6 307 306 krooni ja alates 2011. a saadava maksed kokku summas 14 448 288 krooni.

Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega

Kroonides

30.06.2006

Seotud osapool:	Ostud	Kohustused			Kokku kohustused	
		Tasumata arved	Laenud	Intressid		
Ühisettevõtjad (Arco Vara Ärijuhtimise AS ja Saare Finants AS)	2005	46 800	0	10 935 500	330 141	11 265 641
	2004	0	0	3 388 461	0	3 388 461
Sõsarettevõtted	2005	202 221	61 625	868 729	59 316	989 670
	2004	0	0	3 513 720	0	3 513 720
Kokku:	2005	249 021	61 625	11 804 229	389 357	12 255 311
	2004	0	0	6 902 181	0	6 902 181

Laenud seotud osapooltelt kannavad intressi 6-15% aastas ning need on tagamata. Kõik soetud osapoolte laenud oin kühiajalised.

Lisa 13 Lisa rahavoogude aruande juurde

kroonides, aasta kohta

Ärikasumi korrigeerimised koosnevad järgmistest mitterahalistest äritegevusega seotud kasumitest ja kahjumitest:

Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus

	2005	2004
Nõuded ostjate vastu muutus	-80 169	207 450
Maksude ettemaksude muutus	8 766	-8 766
Muude ettemaksete muutus	5 943	-87 245
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus kokku	-65 460	111 439

Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus

	2005	2004
Võlad tarnijatele muutus	-89 533	105 585
Maksuvõlgade muutus	50 057	-33 575
Viitvõlgade muutus	383 616	-7 096
Saadud ettemaksete muutus	30 604	-179 550
Pikaajalise projektiarvestuse kohustuste muutus	844 758	3 135 119
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus kokku	1 219 502	3 020 483

30.03.2006

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS ARCO VARA SAARE KINNISTUD OÜ OSANIKELE

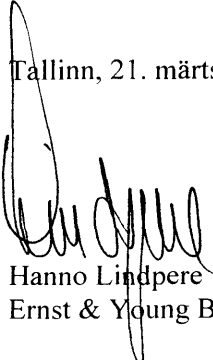
Oleme auditeerinud Arco Vara Saare Kinnistud OÜ (edaspidi "ettevõtte") 31. detsember 2005. a lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet (edaspidi "raamatupidamisaruanne"), mis on lisatud meie poolt identifitseerituna. Raamatupidamisaruande õigsuse eest on vastutav ettevõtte juhtkond. Meie kohustus on avaldada auditi tulemusele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamisaruande 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 korrektselt. Auditi käigus kontrollitakse väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamisaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestusprintsipi ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamisaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Me ei ole auditeerinud raamatupidamise aastaaruannet seisuga 31. detsember 2004. 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 2004. a kajastatud saldod mõjutavad 31. detsembril 2005. a lõppenud aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid.

Meie arvates, välja arvatud nende võimalike paranduste mõjud, millised oleksid võinud osutuda vajalikuks, kui me oleksime saanud piisava tõendusmaterjali eelmises lõigus kirjeldatud asjaolude kohta, kajastab ülalmainitud raamatupidamisaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005. a ning nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta tegevuse tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 21. märts 2006. a



Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS

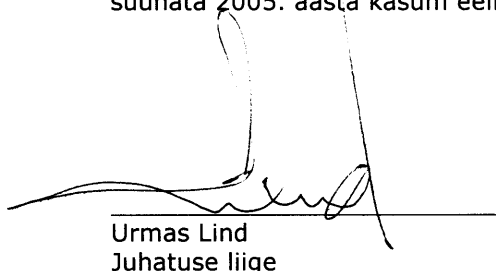


Marju Põldniit
Vannutatud audiitor

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

31.03.2006

Juhatus teeb AS-i Arco Vara Saare Kinnistud OÜ üldkoosolekule ettepaneku dividende mitte maksta ning suunata 2005. aasta kasum eelmiste perioodide kasumisse.



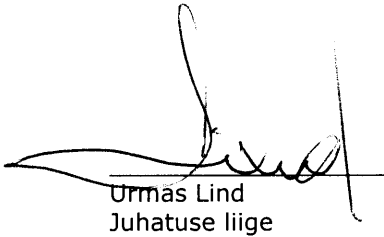
Urmas Lind
Juhatus liige

28 . märts 2006. a

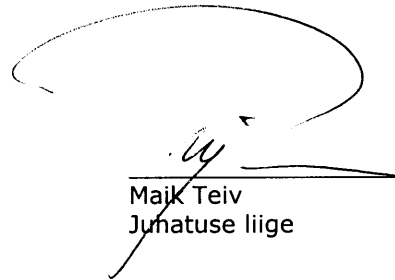
**JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2005 MAJANDUSAASTA
ARUANDELE**

30-03-2006

Käesolevaga kinnitame Arco Vara Saare Kinnistud OÜ 2005.a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



Urmas Lind
Juhatuseliige



Majk Teiv
Juhatuseliige

28. märtsil 2006