

359435

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01.07.2009

Majandusaasta aruanne

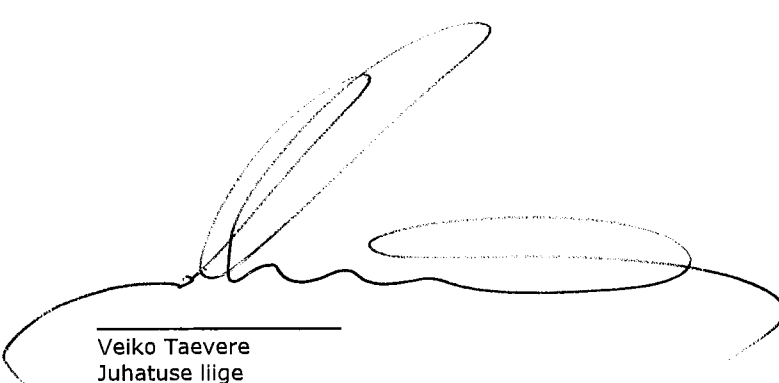
Wilson Kinnisvara OÜ

.....

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2008. a
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2008. a
Registrikood:	11078459
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
Põhitegevused:	Kinnisvaraarendus ja -investeeringud (EMTAK 41101)
Juhatus:	Veiko Taevere

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	13
Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud	13
Lisa 4 Finantskulud	14
Lisa 5 Nõuded	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalne põhivara	15
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad	15
Lisa 10 Ärikasumi korrigeerimised rahavoogude aruandes	16
Lisa 11 Omakapital	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused	16
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	16
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	18
JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2008. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	19



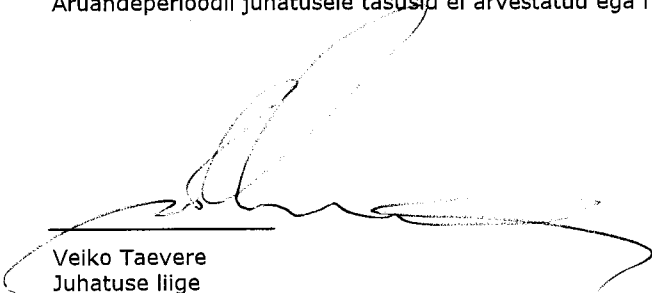
Veiko Taveere
Juhatuse liige

TEGEVUSARUANNE

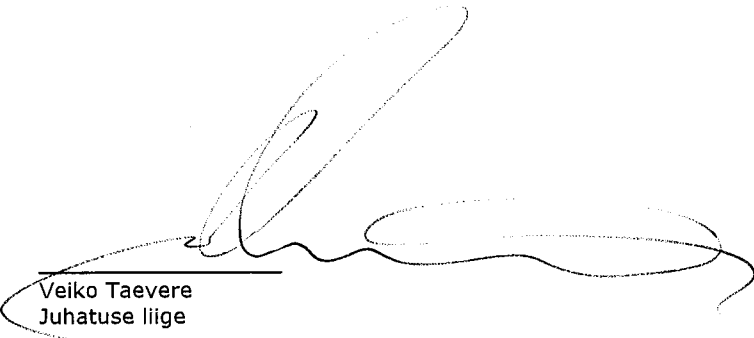
Wilson Kinnisvara OÜ jätkas 2008. aastal majandustegevust kinnisvara arenduse tegevusalal (EMTAK: 41101)

Arendusperioodil investeeriti jätkuvalt Tallinn, Paldiski mnt 80 olevale kinnistu detailplaneeringu koostamisse plaaniga ehitada kinnistule ärihoone renditulu saamise eesmärgil. Detailplaneering algatati ning kooskõlastati, kuid selle vastuvõtmine Tallinna Linnavolikogu poolt toimub tõenäoliselt 2009 a II kvartalis. Ettevõttele teenis kinnistu renditulu 960 000 kr. aastas. Seoses kinnisvarasektori kriisiga ei pikendanud Swedbank ettevõtte laenulepingut ning laen refinantseeriti Arco Vara kontserni vahendite arvelt.

Wilson Kinnisvara OÜ tegevust juhib kaheliikmeline juhatus, koosseisulisi töötajaid ettevõttes aruandeperioodil ei olnud. Aruandeperioodil juhatusele tasusid ei arvestatud ega makstud.


Veiko Taevere
Juhatuses liige

18. veebruar 2009. a

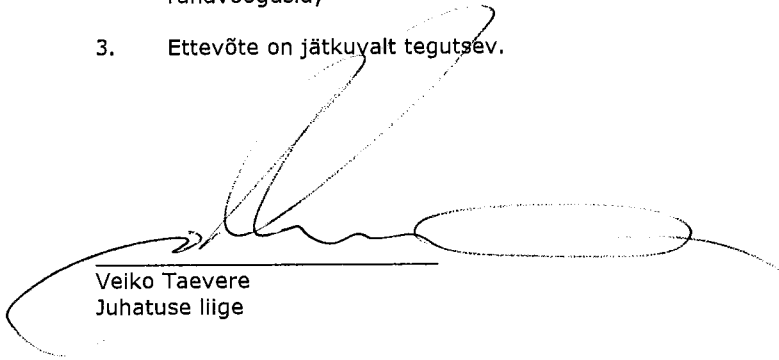

Veiko Taevere
Juhatuses liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

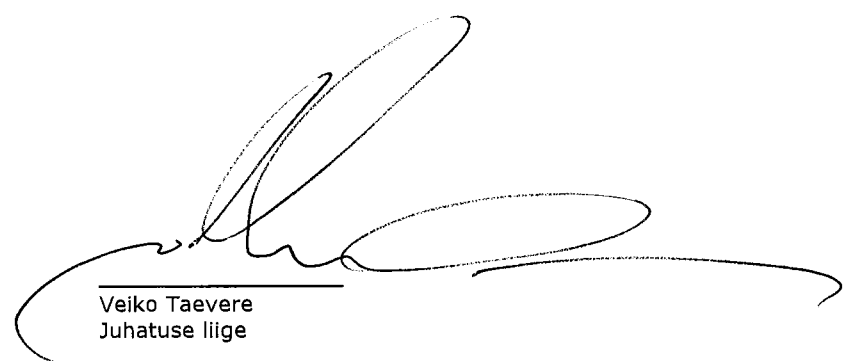
Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 17 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. Wilson Kinnisvara 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 tegutsenud.



Veiko Taevere
Juhatuse liige

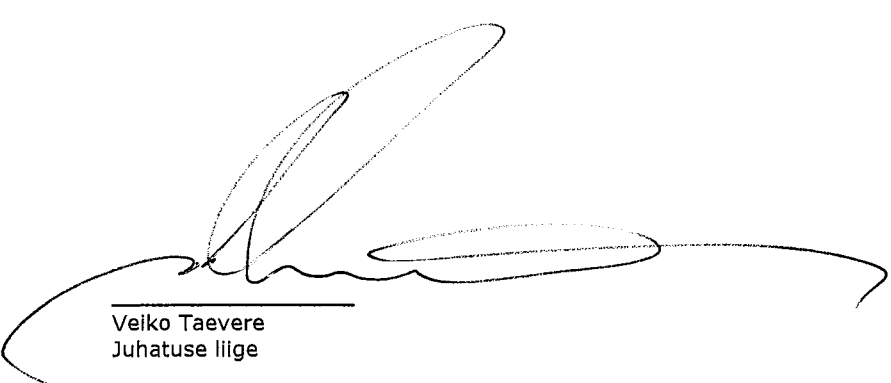
18. veebruar 2009. a



Veiko Taevere
Juhatuse liige

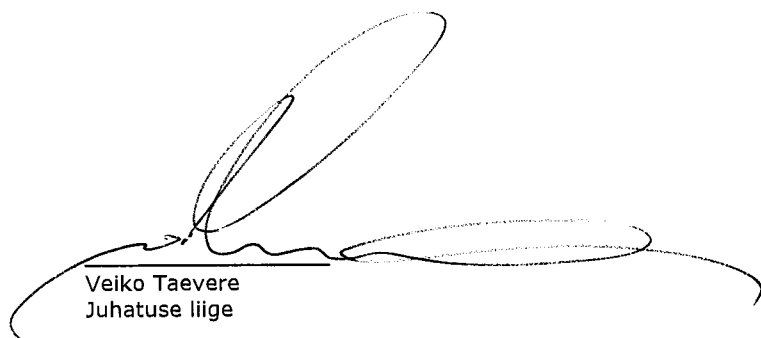
KASUMIARUANNE
kroonides

	Lisad	2008	2007
Müügitulu	2	960 000	460 000
Müüdnud toodangu kulu	3	-27 060	-5 000
Brutokasum		932 940	455 000
Õidhalduskulud	3	-358 224	-123 525
Muud äritulud	3	0	5 383 035
Muud ärikulud	3	-15 109 735	-8 682 989
Äri kasum		-14 535 019	-2 968 479
Finantskulud	4	-2 430 615	-2 476 490
Aruandeaasta puhaskasum		-16 965 634	-5 444 969


Veiko Taevere
Juhatuse liige

BILANSS
kroonides

	Lisad	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
<i>Käibevara</i>			
Nõuded	5	200 148	0
Käibevara kokku		200 148	0
<i>Põhivara</i>			
Kinnisvarainvesteeringud	6	20 323 000	34 920 000
Põhivara kokku		20 323 000	34 920 000
VARAD KOKKU		20 523 148	34 920 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
<i>Lühiajalised kohustused</i>			
Laenukohustused	8	0	14 400 000
Võlad	9	34 688 858	17 720 076
Lühiajalised kohustused kokku		34 688 858	32 120 076
Kohustused kokku		34 688 858	32 120 076
<i>Omakapital</i>			
Osakapital	11	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Jaotamata kasum	11	-14 209 710	2 755 924
Omakapital kokku		-14 165 710	2 799 924
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		20 523 148	34 920 000

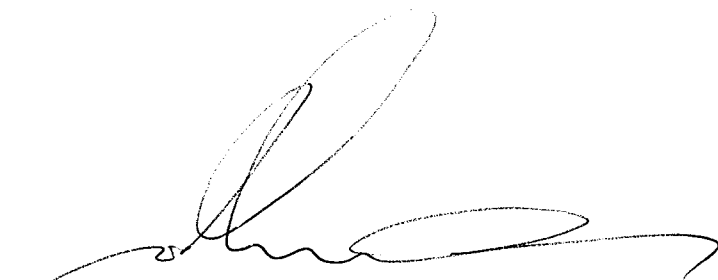


Veiko Taevere
Juhatuse liige

RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides

	Lisad	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-14 535 019	-2 968 479
Ärikasumi korrigeerimised	10	15 096 293	3 299 951
Äritegevusega seotud nõuete muutus		-200 148	88
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		14 814	5 806
Rahavood äritegevusest kokku		375 940	337 366
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	7	0	-162 724
Kinnisvarainvesteeringute soetus	6	-499 293	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-499 293	-162 724
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laenude ja kapitalirendi kohustuste tagasimaksed		-14 400 000	0
Kontsernikonto kohustuse muutus		15 314 470	768 090
Makstud intressid		-790 903	-942 732
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		123 567	-174 642
RAHAVOOD KOKKU		214	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
		0	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		214	0
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele		-214	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		0	0



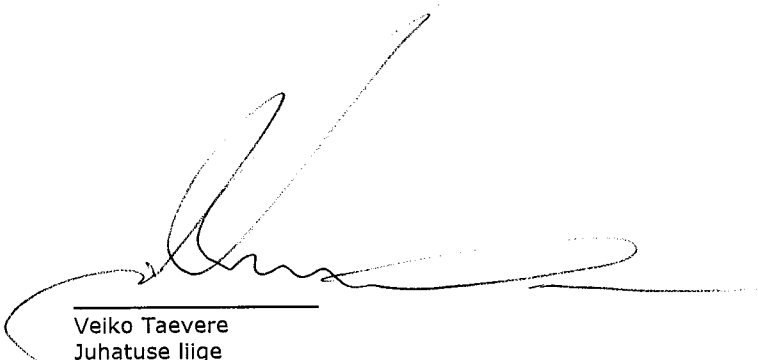
Veiko Taevere
Juhatuse liige

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides

	Osakapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	40 000	0	8 204 893	8 244 893
Aruandeaasta puhaskasum		4 000	-5 448 969	-5 444 969
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	2 755 924	2 799 924
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	-16 965 634	-16 965 634
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	-14 209 710	-14 165 710

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 11.


Veiko Taevere
Juhatuse liige

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

Wilson Kinnisvara 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 õiglases 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.

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Finantsaruannete esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi.

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks (lõpetamata ehitis) lähtutakse juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda juhtkonnast sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

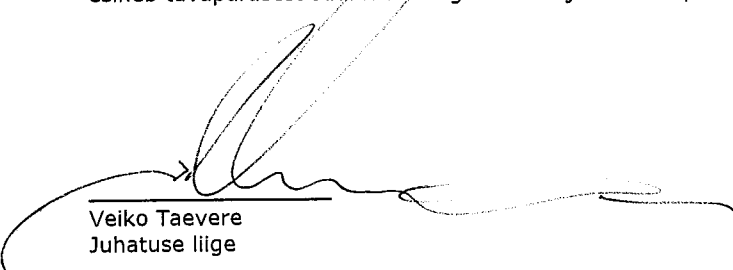
Kinnisvarainvesteeringu omandamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti kasutusrendi maksetest või turuväärtuse kasvust, samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikema aja jooksul ja millel on mitu võimalikku kasutuseesmärki.

Kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte alles arendab kasutusrendi tingimustel renditavaks ärikeskkonnaks või kus toimub soetatud ärihoone ulatuslik rekonstrueerimine, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna alles pärast objekti valmimist (kasutusloa saamist). Need objektid on kuni valmimiseni esitatud materiaalse põhivara hulgas lõpetamata ehitisena.

Kui kinnisvaraobjekt, mis on varem kajastatud kinnisvarainvesteeringuna, tehakse lisaarendustöid, ei klassifitseerita objekti ajutiselt ümber lõpetamata ehitiseks.

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.



Veiko Taevere
Juhatuselge

Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on üks hindamistehnikaid diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Üksikasjalikum informatsioon kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramise kohta on esitatud lisas 10.

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. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Tulu kajastamine

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

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Finantstulud

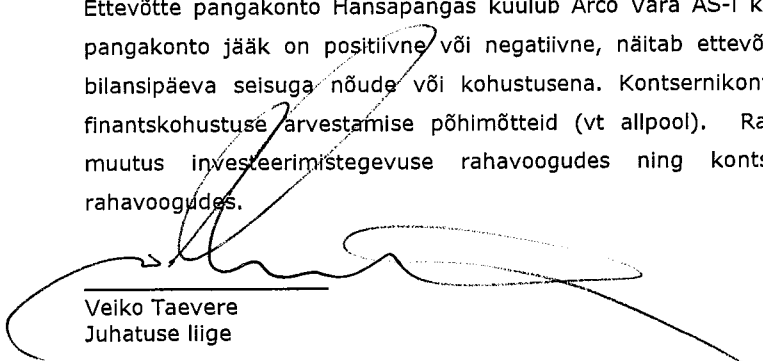
Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

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.

Kontsernikonto

Ettevõtte pangakonto Hansapangas kuulub Arco Vara AS-i kontsernikonto koosseisu. Olenevalt sellest, kas ettevõtte pangakonto jääk on positiivne või negatiivne, näitab ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldod bilansipäeva seisuga nõude või kohustusena. Kontsernikonto kajastamiseks bilansis rakendatakse finantsvara või finantskohustuse arvestamise põhimõtteid (vt allpool). Rahavoogude aruandes näidatakse kontsernikonto nõude muutus investeerimistegevuse rahavoogudes ning kontsernikonto kohustuse muutus finantseerimistegevuse rahavoogudes.



Veiko Taevere
Juhatuse liige

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 õiglases 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.

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 kasutuseesmärgi. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitavad 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 õiglases 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.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara väärtuse ümberhindamise 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.

Finantskohustused

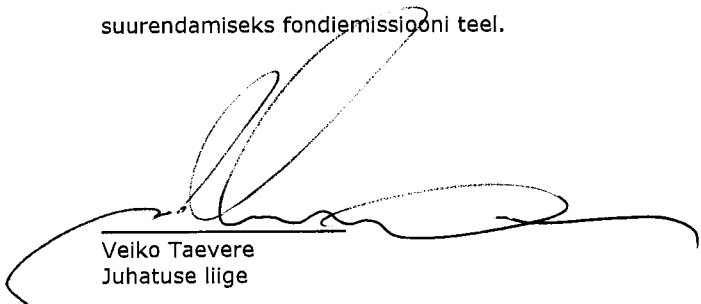
Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse 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.

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 akumuliseeritud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.



Veiko Taevere
Juhatuses liige

Tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Kuni 31.12.2007 välja makstud (neto)dividendide maksumäär on 22/78 ning alates 01.01.2008 on maksumääraks 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumist makstakse välja dividende. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud lisas 12.

Lisa 2 Müügitulu
kroonides

Tegevusalad	2008	2007
Rent	960 000	460 000
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	960 000	460 000

Kogu müügitulu on teenitud Eestis.

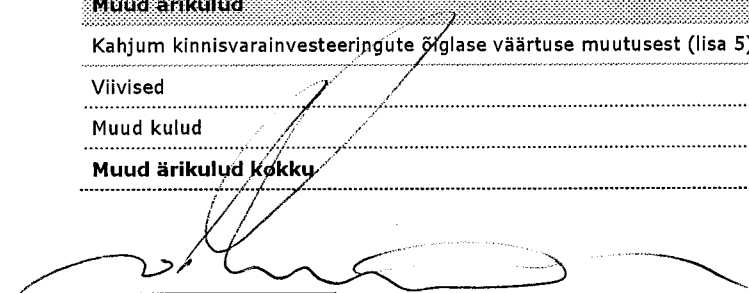
Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud
kroonides

Müüdnud toodangu kulu	2008	2007
Muud kulud	-27 060	-5 000
Müüdnud toodangu kulu kokku	-27 060	-5 000

Üldhalduskulud	2008	2007
Büroo tegevuskulud	-44	-33
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-358 180	-123 492
Üldhalduskulud kokku	-358 224	-123 525

Muud äritulud	2008	2007
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 5)	0	5 383 035
Muud äritulud kokku	0	5 383 035

Muud ärikulud	2008	2007
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 5)	-15 096 293	-8 682 986
Viivised	0	-3
Muud kulud	-13 442	0
Muud ärikulud kokku	-15 109 735	-8 682 989


 Veiko Taevere
 Juhatuse liige

Lisa 4 Finantskulud
 kroonides

Finantskulud	2008	2007
Intressikulud	-2 430 401	-2 476 490
Kahjum valuutakursi muutustest	-214	0
Finantskulud kokku	-2 430 615	-2 476 490

Lisa 5 Nõuded
 kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	188 800	0
Nõuded ostjate vastu kokku	188 800	0
Viitlaekumised		
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	11 348	0
Viitlaekumised kokku	11 348	0
Nõuded kokku	200 148	0

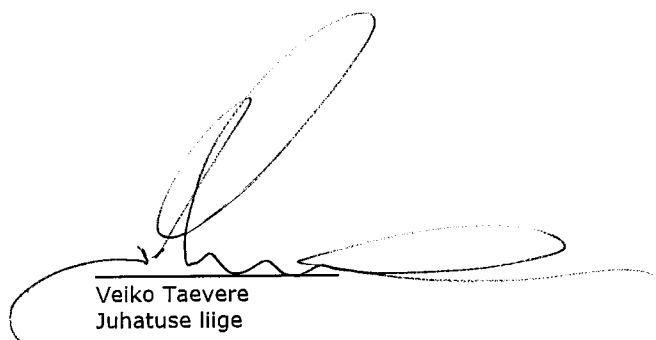
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud
 kroonides

Saldo seisuga 31.12.2006	34 574 350
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast	3 645 601
Kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 3)	-3 299 951
Saldo seisuga 31.12.2007	34 920 000
Soetused, v. a. kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	499 293
Kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 3)	-15 096 293
Saldo seisuga 31.12.2008	20 323 000

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on tuginetud sõltumatute hindajate hinnangutele.

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2008. aastal renditulu summas 960 000 krooni (2007: 460 000 krooni).

Ettevõttel 31.12.2008 seisuga kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summasid ei olnud.



Veiko Taevere
Juhatuse liige

Lisa 7 Materiaalne põhivara
 kroonides

	Lõpetamata ehitis ja ettevõttes	Materiaalne põhivara kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	3 482 877	3 482 877
Jääkväärtus 31.12.2006	3 482 877	3 482 877
Ostud ja parendused	162 724	162 724
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks	-3 645 601	-3 645 601
Soetusmaksumus 31.12.2007	0	0
Jääkväärtus 31.12.2007	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2008	0	0
Jääkväärtus 31.12.2008	0	0

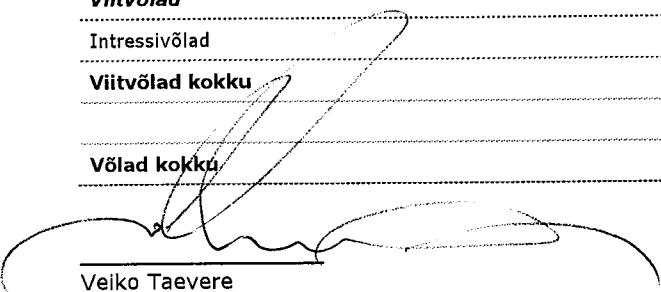
Lisa 8 Laenukohustused
 kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised laenud ¹	0	14 400 000
Lühiajalised laenukohustused kokku	0	14 400 000

¹ 2008. aastal maksti kogu pangalaenu tagasi ning sellega kustutati ka tagatiseks olev hüpoteek, mis oli seatud ettevõttele kuuluvatele kinnistutele.

Lisa 9 Võlad
 kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Muud võlad		
Võlad Arco Vara Grupi ettevõtete ees (lisa 13)	34 688 858	17 677 010
Muud võlad kokku	34 688 858	17 677 010
Maksuvõlad		
Käibemaks	0	14 186
Maksuvõlad kokku	0	14 186
Viitvõlad		
Intressivõlad	0	28 880
Viitvõlad kokku	0	28 880
Võlad kokku	34 688 858	17 720 076


 Veiko Taevere
 Juhatuse liige

Lisa 10 Ärikasumi korrigeerimised rahavoogude aruandes
 kroonides

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus (lisa 3)	15 096 293	3 299 951
Ärikasumi korrigeerimised kokku	15 096 293	3 299 951

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on tuginetud sõltumatute hindajate hinnangule.

Lisa 11 Omakpital
 kroonides

Seisuga 31.12.2008 jaguneb ettevõtte osakapital üheks (1) osaks nimiväärtusega 40 000 krooni. Osakapitali võib ilma põhikirja muutmata suurendada kuni 160 000 kroonini kuus. Ettevõtte kuulub 100% emaettevõttele Arco Investeeringute AS.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused
 kroonides

Dividendide tulumaks

Ettevõtte kahjum moodustas 31.12.2008 seisuga 14 209 710 krooni (2007: kasum 2 755 924). Seega ei saa ettevõtte dividende välja maksta ja tal ei kaasne ka dividendide tulumaksu kohustust.

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 13 Tehingud seotud osapooltega
 kroonides

TEHINGUD ARCO VARA GRUPI EMAETTEVÕTTEGA:

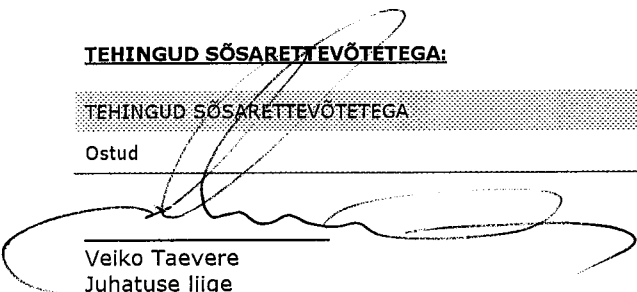
SALDOD ARCO VARA GRUPI EMAETTEVÕTTEGA	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised kohustused, s.h	34 688 858	17 677 010
Kontsernikonto kohustus	30 780 375	15 465 905
Intressikohustus	3 879 483	2 211 105
Tasumata arved	29 000	0
TEHINGUD ARCO VARA GRUPI EMAETTEVÕTTEGA	2008	2007
Ostud	310 562	109 311

TEHINGUD EMAETTEVÕTETEGA:

TEHINGUD EMAETTEVÕTETEGA	2008	2007
Ostud	31 313	0

TEHINGUD SÕSARETTEVÕTETEGA:

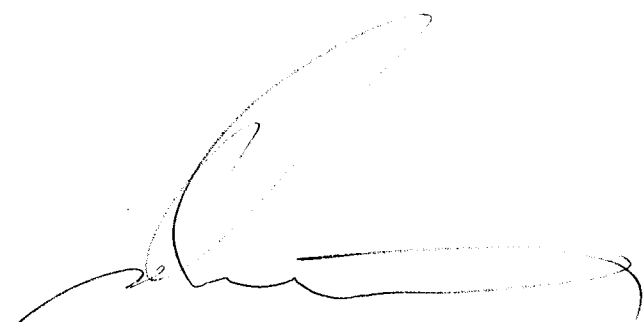
TEHINGUD SÕSARETTEVÕTETEGA	2008	2007
Ostud	10 000	5 000


 Veiko Taevere
 Juhatuse liige

Kontsernisiselt saadud laenud kannavad intressi 10% aastas ja on tagatiseta.

Juhtkonna tasud

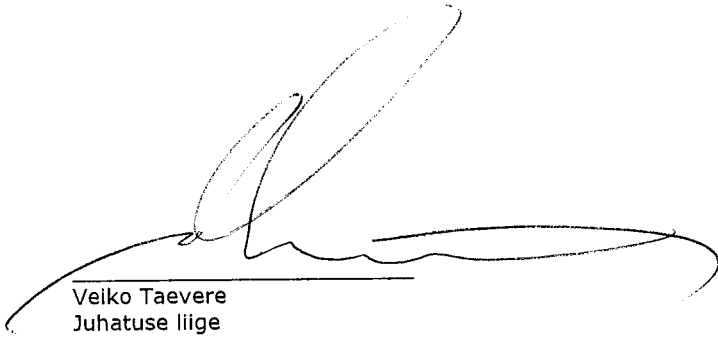
Ettevõtte juhtkonnale aruandeaastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmed ei saa ettevõttelt pensioniga seotud õigusi ega lahkumishüvitist.



Veiko Taevere
Juhatuse liige

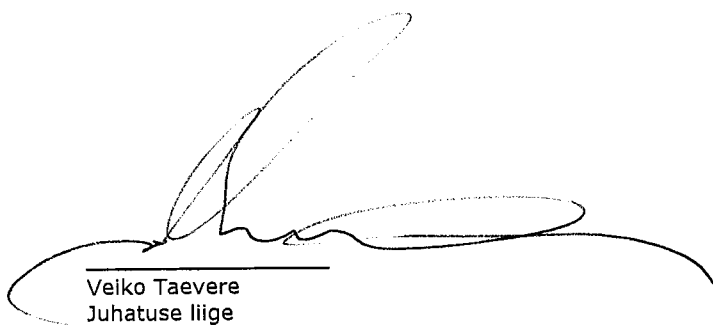
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb Wilson Kinnisvara OÜ üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt (kroonides):



Veiko Taevere
Juhatuseliige

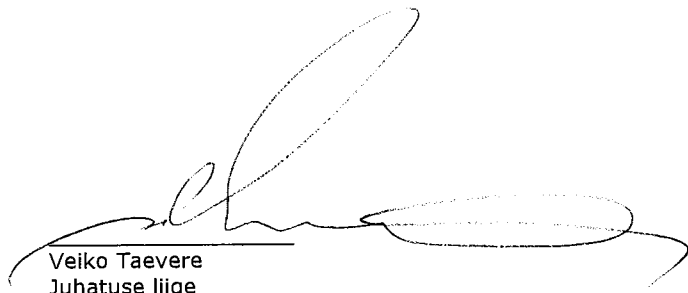
19. veebruar 2009. a



Veiko Taevere
Juhatuseliige

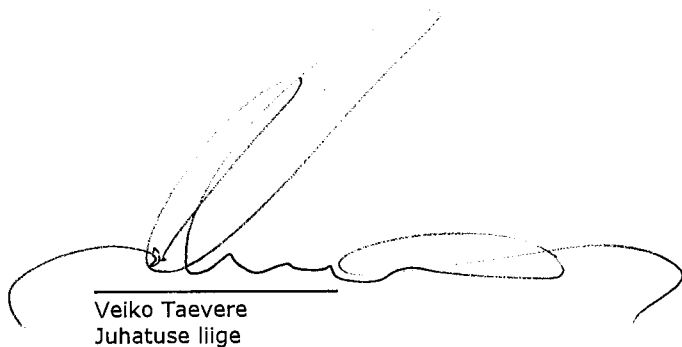
JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2008. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Wilson Kinnisvara OÜ 2008. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



Veiko Taevere
Juhatuse liige

05. juuni 2009. a



Veiko Taevere
Juhatuse liige

