

Majandusaasta aruanne

Liikme OIRMA

Wilson Kinnisvara OÜ

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2006. a
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2006. 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
Juhatus:	Veiko Taevere, Veiko Pedosk

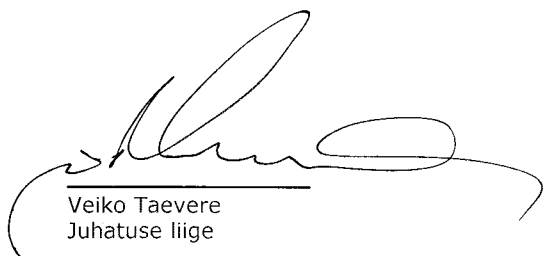
Majandusaasta aruanne

Wilson Kinnisvara OÜ

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2006. a
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2006. 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
Juhatus:	Veiko Taevere, Veiko Pedosk

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTARUANNE	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTARUANDELE	4
KASUMIARUANNE	5
BILANSS	5
RAHAVOOGUDE ARUANNE	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTARUANDELE	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	8
Lisa 2 Müügitulu	12
Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud	12
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad	14
Lisa 9 Pikaajalised võlad	14
Lisa 10 Ärikasumi korrigeerimised rahavoogude aruandes	14
Lisa 11 Omakapital	14
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused	15
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	15
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	16
JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2006. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	17



Veiko Taevere
Juhatuses liige

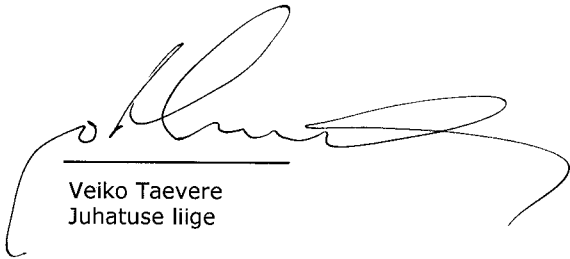
TEGEVUSARUANNE

Wilson Kinnisvara OÜ jätkas 2006. aastal majandustegevust kinnisvara arenduse tegevusalal (EMTAK: 70111)

Arendusperioodil investeeriti jätkuvalt Tallinn, Paldiski mnt 80 olevale kinnistule plaaniga ehitada kinnistule ärihoone renditulu saamise eesmärgil.

2007. aastal on plaanis jätkata kinnisvarahaldaja ja –arendajana.

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



Veiko Taevere
Juhatuseliige

06. veebruar 2007. a

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

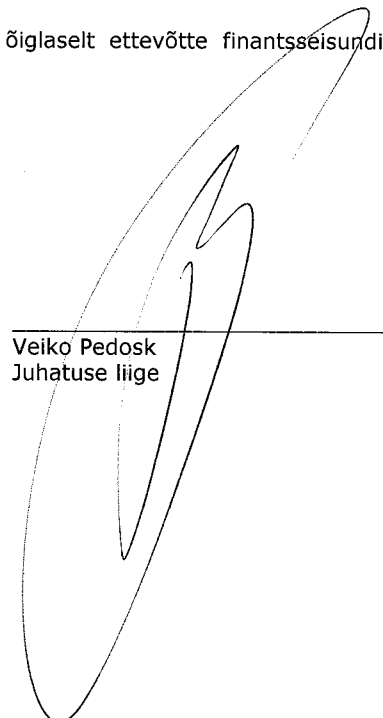
Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 15 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

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 tegutsev.



Veiko Taevere
Juhatuses liige

19. veebruar 2007. a



Veiko Pedosk
Juhatuses liige

KASUMIARUANNE

kroonides

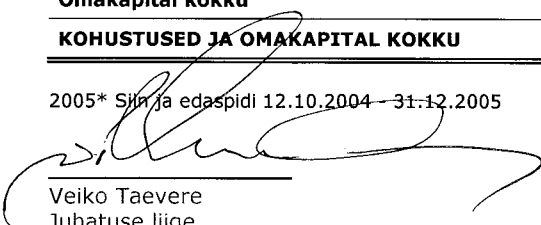
	Lisad	2006	2005
Müügitulu	2	241 695	3 923
Brutokasum		241 695	3 923
Turustuskulud		0	-1 887
Üldhalduskulud	3	-85 197	-37 909
Muud äritulud	3	10 130 357	0
Muud ärikulud		-21	-25
Ärikasum/ -kahjum		10 286 834	-35 898
Muud finantstulud ja -kulud	4	-2 039 991	-6 052
Aruandeaasta puhaskasum/ -kahjum		8 246 843	-41 950

BILANSS

kroonides

	Lisad	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		88	55 076
Käibevara kokku		88	55 076
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	34 574 350	24 443 993
Materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)	6	3 482 877	2 374 896
Põhivara kokku		38 057 227	26 818 889
VARAD KOKKU		38 057 315	26 873 965
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7	14 400 000	14 400 000
Võlad	8	714 607	12 475 915
Lühiajalised kohustused kokku		15 114 607	26 875 915
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlad	9	14 697 814	
Pikaajalised kohustused kokku		14 697 814	0
Kohustused kokku		29 812 422	26 875 915
Omakapital			
Osakapital	11	40 000	40 000
Jaotamata kasum/ -kahjum	12	8 204 893	-41 950
Omakapital kokku		8 244 893	-1 950
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		38 057 315	26 873 965

2005* Siin ja edaspidi 12.10.2004 – 31.12.2005



Veiko Taevere
Juhatuse liige

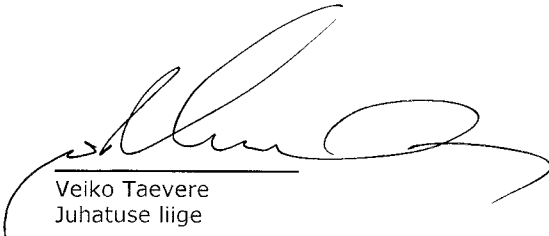
RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides

	Lisad	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		10 286 834	-35 898
Ärikasumi korrigeerimised	10	-10 130 357	0
Äritegevusega seotud varade muutus		54 988	-55 076
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-216 539	220 920
Rahavood äritegevusest kokku		-5 074	129 946
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	6	-2 317 491	-97 000
Kinnisvarainvesteeringute soetus	5	-4 000 000	-20 443 993
Saadud intressid		0	22
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-6 317 491	-20 540 971
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	13	4 000 000	20 423 200
Laenude tagasimaksed	13	-10 023 000	-200
Kontsernikonto kohustuse muutus	9	14 198 277	499 537
Makstud intressid	13	-1 852 675	-545 438
Osakapitali sissemakse		0	40 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		6 322 602	20 417 098
RAHAVOOD KOKKU			
		37	6 074
Raha perioodi alguses		0	0
Raha muutus		37	6 074
Valuutakursi muutuse mõju rahale		-36	-6 074
Raha perioodi lõpus		0	0

ÄRIKASUMI KORRIGEERIMISED

	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus (lisa 3)	-10 130 357	0
Ärikasumi korrigeerimised kokku	-10 130 357	0



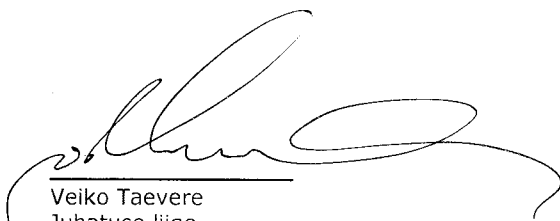
Veiko Taevere
Juhatuse liige

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides

	Osakapital	Jaotamata kasum/ - kahjum	Kokku
Saldo asutamisel 12.10.2004	40 000	0	40 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	-41 950	-41 950
Saldo 31.12.2005	40 000	-41 950	-1 950
Aruandeperioodi puhaskasum	0	8 246 843	8 246 843
Saldo 31.12.2006	40 000	8 204 893	8 244 893

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 11.


Veiko Taevere
Juhatuse liige

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.

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 õiglasel 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.

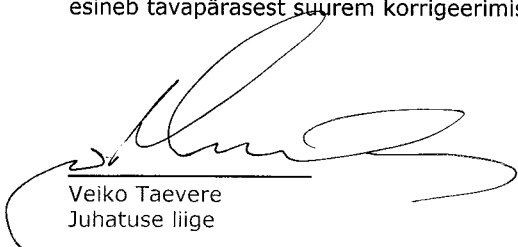
Kinnisvarainvesteeringu omandamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti kasutusrendi maksetest või turuväärtuse kasvust, samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikema aja jooksul ja millel on mitu võimalikku kasutuseesmärki.

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
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 õiglasel väärtusel 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 kasutuseesmäärke. 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 õiglasel väärtusel, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikelt 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 materiaalet põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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.

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



Veiko Taevere
Juhatuse liige

Tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Kuni 31.12.2006 välja makstud (neto)dividendide maksumäär on 23/77 ning alates 01.01.2007 on maksumääraks 22/78. Tulumaksuseadus näeb ette rakendatava tulumaksumäära edasise vähenemise 1% võrra aastas, kuni on saavutatud 20/80 tase, mis hakkab kehtima pärast 01.01.2009 välja makstud dividendide kohta. 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 24.

Lisa 2 Müügitulu

kroonides

Tegevusalad	2006	2005
Rent	241 695	3 923
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	241 695	3 923

Kogu müügitulu on teenitud Eestis.

Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud

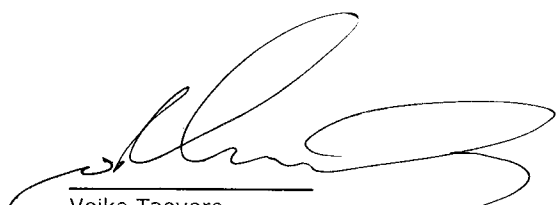
kroonides

Üldhalduskulud	2006	2005
Tööjõukulud	0	-36 680
Büroo tegevuskulud	-808	-254
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-84 389	-760
Muud kulud	0	-216
Üldhalduskulud kokku	-85 197	-37 909
Muud äritulud	2006	2005
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 5)	10 130 357	0
Muud äritulud kokku	10 130 357	0

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud

Kroonides

Muud finantstulud ja -kulud	2006	2005
Intressikulud	-2 039 955	0
Intressitulud	0	22
Kasum või kahjum valuutakursi muutustest	-36	-6 074
Muud finantstulud ja -kulud kokku	-2 039 991	-6 052



Veiko Taevere
Juhatuse liige

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

kroonides

Saldo seisuga 31.12.2004	0
Soetused	24 443 993
Saldo seisuga 31.12.2005	24 443 993
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 3)	10 130 357
Saldo seisuga 31.12.2006	34 574 350

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on tuginetud sõltumatute hindajate hinnangutele.

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2006. aastal renditulu summas 241 695 krooni (2005: 3 923 krooni).

Ettevõtte on võlakohustuste tagamiseks pantinud 2006. aasta lõpu seisuga kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisvaraobjekte bilansilises väärtuses 34 574 350 krooni (2005: 24 443 993 krooni).

Ettevõtte on 31.12.2006 seisuga kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summasid kokku 0 krooni (2005: 4 000 000 krooni).

Lisa 6 Materiaalne põhivara

kroonides

Jääkväärtus 31.12.2004	0
Ostud ja parendused	2 374 896
Jääkväärtus 31.12.2005	2 374 896
Soetusmaksumus 31.12.2005	2 374 896
Ostud ja parendused	1 094 155
Kapitaliseeritud laenukulutused	13 826
Jääkväärtus 31.12.2006	3 482 877
Soetusmaksumus 31.12.2006	3 482 877

31.12.2006 seisuga on materiaalse põhivara eest tasumata kokku 4 000 krooni (2005: 1 227 336).

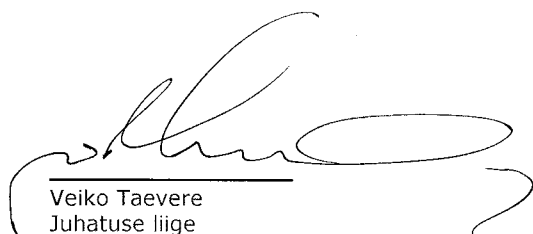
Lisa 7 Laenukohustused

kroonides

	31.12.2006	31.12.2005
Lühiajalised laenud ¹	14 400 000	14 400 000
Lühiajalised laenukohustused kokku	14 400 000	14 400 000

¹ 2006 aastal võetud pangalaenu summa on 0 krooni (2005: 14 400 000) Ettevõtte lühiajaliste pangalaenude intressimäär on 5,75% (2005: 4,4%), Laenude tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvatele kinnistutele (kajastatud kinnisvarainvesteeringuna) bilansilise maksumusega 34 574 350 krooni. Pangalaenu tagasimakse tähtaeg on 22.09.07.

Kõik Ettevõtte laenukohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides või Eurodes.



Veiko Taevere
Juhatuse liige

Lisa 8 Võlad

kroonides

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad tarnijatele¹	0	4 000 000
Muud võlad		
Võlad Arco Vara Grupi ettevõtete ees (lisa 13)	687 912	8 475 915
Muud võlad kokku	687 912	8 475 915
Maksuvõlad		
Käibemaks	3 658	0
Muud maksuvõlad	3	0
Maksuvõlad kokku	3 661	0
Viitvõlad		
Intressivõlad	23 035	0
Viitvõlad kokku	23 035	0
Võlad kokku	714 607	12 475 915

¹ Võlad tarnijatele sisaldavad võlgu põhivaratehingutest summas 0 krooni (2005: 4 000 000).

² Võlad Arco Vara Grupi ettevõtete ees sisaldavad võlgu põhivaratehingutest summas 4 000 krooni (2005: 1 227 336)

Lisa 9 Pikaajalised võlad

kroonides

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad Arco Vara Grupi ettevõtete ees (lisa 13)	14 697 814	0
Muud pikaajalised võlad kokku	14 697 814	0

Lisa 10 Ärikasumi korrigeerimised rahavoogude aruandes

kroonides

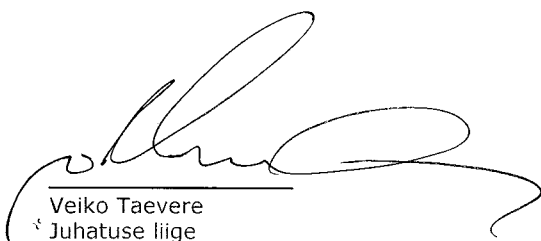
	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus (lisa 3)	-10 130 357	0
Ärikasumi korrigeerimised kokku	-10 130 357	0

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on tuginetud sõltumatute hindajate hinnangule.

Lisa 11 Omakapital

kroonides

Seisuga 31.12.2006 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 Vara AS.



Veiko Taevere
Juhatuses liige

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused

kroonides

Dividendide tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2006 seisuga 8 204 893 krooni (2005: -41 950). Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu nimetatud jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega, on 1 805 076 krooni (2005: 0). Seega moodustavad maksimaalsed netodividendid 6 399 817 krooni (2005: 0).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2006.

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

kroonides

TEHINGUD EMAETTEVÕTTEGA:**SALDOD EMAETTEVÕTTEGA:**

	31.12.2006	31.12.2005
Lühiajalised kohustused, s.h	687 912	0
Intressikohustus	683 192	0
Tasumata arved	4 720	0
Pikaajalised kohustused, s.h	14 697 814	0
Kontsernikonto kohustus	14 697 814	0

TEHINGUD EMAETTEVÕTTEGA

	2006	2005
Saadud laenu	4 000 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	9 913 000	0
Makstud intresse	1 085 836	0
Ostud	80 029	0

TEHINGUD SÕSARETTEVÕTETEGA:**SALDOD SÕSARETTEVÕTETEGA**

	31.12.2006	31.12.2005
Lühiajalised kohustused, s.h	0	8 475 915
Saadud lühiajalised laenud	0	6 023 000
Kontsernikonto kohustus	0	499 537
Intressikohustus	0	505 121
Tasumata arved	0	1 448 256

TEHINGUD SÕSARETTEVÕTETEGA

	2006	2005
Saadud laenu	0	6 023 000
Saadud laenude tagasimaksed	110 000	200
Makstud intresse	21 389	15 360
Ostud	1 073 919	1 684 256

Kontsernikonto kohustused ning kontsernisiseselt saadud kannavad intressi 10% aastas. Kontsernisisesed laenud on tagatiseta.

Juhtkonna tasud

Ettevõtte juhtkonnale aruandeaastal tasusid ei arvestatud ega makstud (2005: 27 580). Juhatuse ja nõukogu liikmed ei saa ettevõtetelt pensioniga seotud õigusi ega lahkumishüvitist.

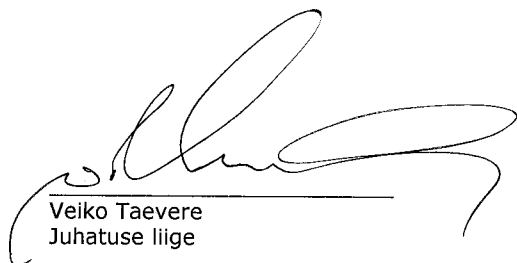
Veiko Taevere
Juhatuse liige

Lehekülj 15

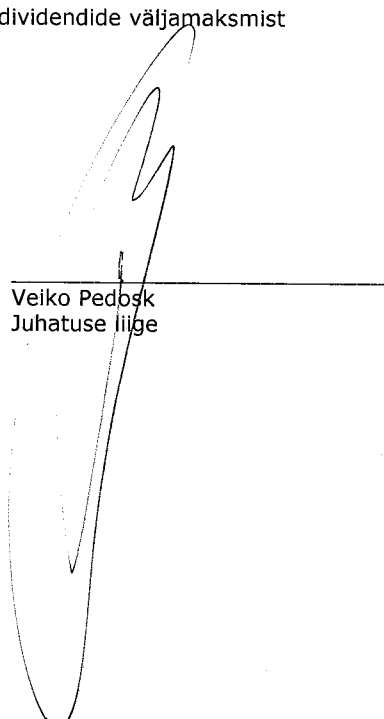
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2006	8 204 893
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	4 000
Väljamakstavad dividendid (netodividendid)	0
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist ja dividendide väljamaksmist	8 200 893

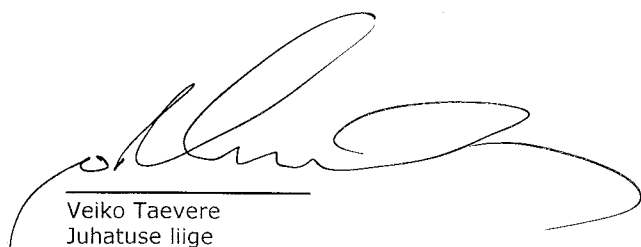


Veiko Taevere
Juhatuses liige



Veiko Pedosk
Juhatuses liige

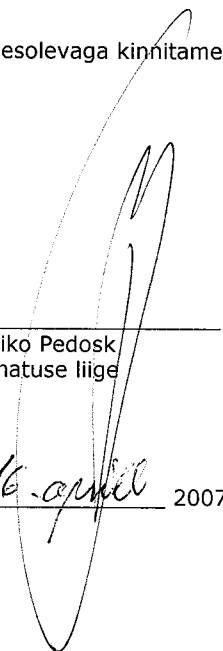
19. veebruar 2007. a

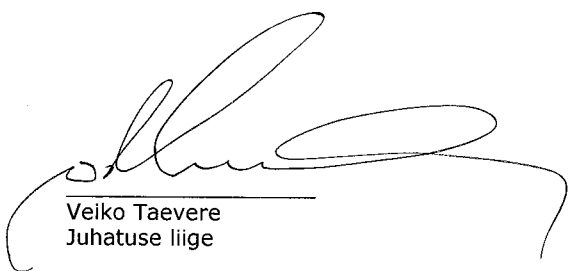


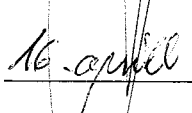
Veiko Taevere
Juhatuses liige

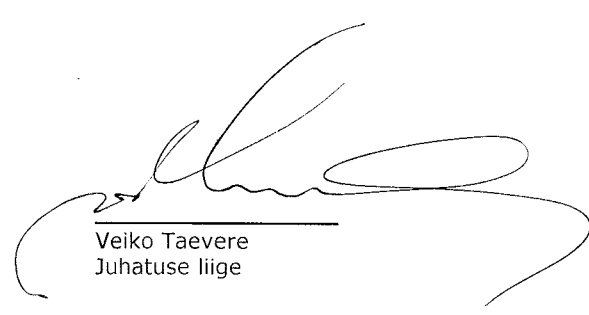
JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2006. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Wilson Kinnisvara OÜ 2006. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



Veiko Pedosk
Juhatuses liige

Veiko Taevere
Juhatuses liige

16. aprill 2007. a

Veiko Taevere
Juhatuses liige