

6915
Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

18.11.2005

L-19

Anne MAZURENKO

ARKAADIA HALDUSE AS

2004.A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Maakri 19/21 10145 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10257154
Telefon:	372 6108 500
Faks:	372 6108 421
E-mail:	toomas@arkaadia.ee
Audiitor:	Virge Aas
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2004-31.12.2004
Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:	aktsionäride nimekiri

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Sisukord

18 -11- 2005

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 1 Raha ja pangakontod	13
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 3 Viitlakumised ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksud	13
Lisa 5 Varud ja müügioteel varad	14
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 7 Tütar- ja sidusettevõtted	15
Lisa 8 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	16
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 10 Materiaalne põhivara	17
Lisa 11 Kapitalirent	18
Lisa 12 Kasutusrent	18
Lisa 13 Võlakohustused	18
Lisa 14 Muud võlad	19
Lisa 15 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	19
Lisa 16 Aktsiakapital	19
Lisa 17 Müügitulu	20
Lisa 18 Muud äritulud	20
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 20 Muud tegevuskulud	21
Lisa 21 Muud ärikulud	21
Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud	21
Lisa 23 Potentsiaalsed kohustused	21
Lisa 24 Bilansivälised varad ja kohustused	22
Lisa 25 Tehingud seotud osapooltega	22
Lisa 26 Bilansipäevajärgsed sündmused	23
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	24
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	25
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele	26



18 -11- 2005

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Aktsiaselts alustas tegevust märtsis 1997.

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

Aktsiaseltsi asutasid 1997.a. Toomas Laan, Alo Rauk, Õie Tikerpe ja Priit Altpere. Asutamise hetkel oli aktsiakapital 40000 krooni, mis vastavalt Äriseadustiku nõuetele tõsteti 100000 kroonini. 1998 aastal müüs Õie Tikerpe oma aktsiad Olav Miilile. Hiljem on aktsiakapitali suurendatud rahaliste sissemaksetega 1000000 kroonini. 2004.aastal müüsid aktsionärid Arkaadia Halduse AS-i aktsiad Arkaadia Kapital AS-le.

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



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

18-11-2005

TEGEVUSARUANNE

Aktsiaselts jätkas 2004 aastal Tallinnas kinnisvara haldusteenuste pakkumist. Haldusklientide juurdekasv Tallinnas jätkus. Aasta jooksul sõlmiti halduslepingud mitmete korteriühistutega.

Vastavalt grupi restruktureerimise kavale liideti Arkaadia Halduse AS-ga 1.jaanuarist 2004 tütaräriühing Valga Elamu OÜ.

Eelpool mainitud restruktureerimiskava kohaselt müüs Arkaadia Halduse AS aasta lõpul oma tütaräriühingute Arkaadia Kaubanduse OÜ ja Arkaadia Maja OÜ osad grupi uuele emaettevõttele Arkaadia Kapital AS.

Viidi lõpule aktsiaseltsi poolt liisitud Vabaõhukooli tee 68 asunud büroohoone võõrandamine.

Arkaadia Halduse AS jätkas projektijuhina Läti Vabariigis Jūrmalas 400-kohalise Hotelli arendamist. Projektijuhina alustati ka Tallinnas Pärnu mnt. 102c büroohoone arendamist.

Aktsiaseltsi juhatuses ja nõukogus majandusaastal muudatusi ei toimunud.

Ettevõtte ei väljastanud majandusaastal ühtegi garantiid.

Töötajate keskmine arv aastal 2004 oli 95 inimest. Töötajate töötasud koos lisatasudega olid 2004 aastal 6 003 452 krooni. Juhatuses esimehe töötasu oli 130 000 krooni. Nõukogu liikmed palka ei saanud. Juhatuses liikmetele ega nõukogu liikmetel mingeid soodustusi ei olnud.

Aktsiaselts teenis 2004 aastal puhaskasumit 1 679 732 krooni.

Järgmisel aastal on plaanis jätkata haldusteenuste pakkumist, eesmärgiks on seatud halduslepingu sõlmimine vähemalt 20 uue kortermaja teenindamiseks.

Kavas on jätkata ka kinnisvaraarenduse projektijuhtimise teenuse osutamist.

Kavas on tuua turule internetikeskkond, mille kaudu hallatavate majade korteriomanikud saavad informatsiooni korteriühistu tegevuse ja majandustulemuste kohta. Keskkond sisaldab ka elektroonilist hooldusraamatut.



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

18 -11- 2005

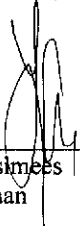
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

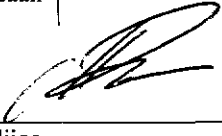
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

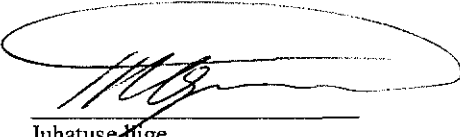
Juhatus kinnitab lehekülgedel 6 kuni 25 toodud Arkaadia Halduse AS 2004. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

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


Juhatuse esimees
Toomas Laan


Juhatuse liige
Alo Rauk


Juhatuse liige
Priit Altpere

Tallinn, 27.06.2005

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

16.11.2005

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2004	31.12.2003
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	149 738	475 942
Nõuded ostjate vastu	2	1 719 264	1 861 648
Muud nõuded	8	8 182 292	2 998 012
Viitlaekumised ja ettemaksed	3	80 640	87 339
Varud ja müügioteel varad	5	30 452	20 119
Käibevara kokku		10 162 386	5 443 060
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	1 038 425	2 618 780
Kinnisvarainvesteeringud	9	0	5 286 739
Materiaalne põhivara	10	624 247	674 487
Põhivara kokku		1 662 672	8 580 006
VARAD KOKKU		11 825 058	14 023 066
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	13	584 237	906 796
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		26 438	918 971
Võlad tarnijatele		719 157	724 188
Maksuvõlad	4	645 201	638 442
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	15	2 157 982	1 326 838
Lühiajalised kohustused kokku		4 133 015	4 515 235
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	13	100 000	3 295 520
Muud pikaajalised võlad	14	18 968	318 968
Pikaajalised kohustused kokku		118 968	3 614 488
KOHUSTUSED KOKKU		4 251 983	8 129 723
Omakapital			
Aktsiakapital	16	1 000 000	1 000 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		100 000	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		4 793 343	1 071 787
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 679 732	3 721 556
OMAKAPITAL KOKKU		7 573 075	5 893 343
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		11 825 058	14 023 066

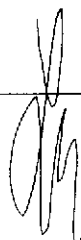
18 -11- 2005

Kasumiaruanne

SKEEM 1

(kroonides)

	Lisa nr	2004	2003
Müügitulu	17	22 119 784	18 821 073
Muud äritulud	18	2 113 730	1 573 111
Kaubad, toore, materjal ja teenused	19	-10 543 442	-8 580 500
Muud tegevuskulud	20	-3 276 138	-2 759 663
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-6 003 452	-4 943 204
Sotsiaalmaks		-2 011 586	-1 693 192
Tööjõu kulud kokku		-8 015 038	-6 636 396
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10	-122 609	-260 044
Muud ärikulud	21	-113 666	-480 836
Ärikasum (-kahjum)		2 162 621	1 676 745
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	7	-400 355	2 283 036
Intressikulud		-275 736	-388 298
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest			
Muud finantstulud ja -kulud	22	193 202	150 073
Finantstulud ja -kulud kokku		-482 889	2 044 811
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		1 679 732	3 721 556
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		1 679 732	3 721 556



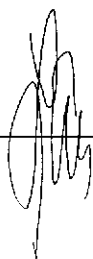
Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Rahavoogude aruanne

(alustades puhaskasumist)
(kroonides)

18.11.2005

	Lisa nr	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		1 679 732	3 721 556
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	122 609	260 044
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest		0	-1 000 444
Kahjum põhivara erastamisest		0	37 435
Kasum (kahjum) pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		400 355	-2 283 036
Intressikulu		275 736	332 805
Muud finantstulud ja -kulud		-193 202	-133 062
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-66 765	-981 118
Varude muutus		-10 333	-1 540
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-59 631	928 170
Kokku rahavood äritegevusest		2 148 501	880 810
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-94 580	-98 477
Materiaalse põhivara müük		0	71 886
Kinnisvarainvesteeringute müük		2 736 409	
Soetatud tütarettevõtted	8	-100 000	
Tütarettevõtete müük	8	0	26 400
Muude finantsinvesteeringute soetus			
Muude finantsinvesteeringute müük			
Antud laenud		-7 471 000	-2 657 300
Antud laenude tagasimaksed		3 445 588	1 237 961
Saadud intressid		151 705	118 520
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 331 878	-1 301 010
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1 050 000	1 150 000
Saadud laenude tagasimaksed		-1 653 276	-845 914
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-263 815	-381 630
Makstud intressid		-275 736	-332 805
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1 142 827	-410 349
Rahavood kokku		-326 204	-830 549
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	475 942	1 306 491
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		149 738	475 942



18.11.2005

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Aksia- kapital	Ülekurs	Oma- aktsiad	Kohus- tuslik reserv- kapital	Realisee- rimata valuuta- kursi- vahed	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2002	1 000 000	0	0	100 000	0	1 071 787	2 529 811
2003. a puhaskasum	0	0	0	0	0	3 721 556	3 721 556
Saldo seisuga 31.12.2003	1 000 000	0	0	100 000	0	4 793 343	5 893 343
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	1 679 732	1 679 732
Saldo seisuga 31.12.2004	1 000 000	0	0	100 000	0	6 473 075	7 573 075



18 -11- 2005

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

Arkaadia Halduse AS 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

A. Raha ja raha ekvivalendid

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

B. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kusjuures lähtutud on tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid kanti 2004.aastal kulusse kokku summas 41630.- krooni.

C. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

D. Varud

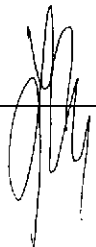
Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

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

E. Tütar- ja sidusettevõtted

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



SISSE TULNUD

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

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

F. Kinnisvarainvesteeringud

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

G. Materiaalne põhivara

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

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

Põhivara amortiseeritaks lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Amortisatsiooninormid on põhivara gruppide lõikes järgnevad:

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

Maad ei amortiseerita.

H. Kapitali- ja kasutusrendid

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

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena liisitud vara õiglase väärtuse summas või liisingumaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Liisingumaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse liisinguperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel liisitud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või liisingulepingu kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse liisinguperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

18.11.2005

I. Finantskohustused

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

Kõikide finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

J. Ettevõtte tulumaks

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

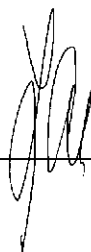
K. Tulude arvestus

Tulu teenuse osutamisest kajastatakse müügitulus teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuse täitmise valmidusastet hinnatakse lähtudes teenusele seni tehtud kulusi osast võrreldes projekti kogukuludega.

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

L. Kohustuslik reservkapital

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



Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2004	31.12.2003
Sularaha kassas	113 805	47 139
Pangakontod	13 231	392 352
Raha postkontoris	22 702	36 452
Raha ja pangakontod kokku	149 738	475 943

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

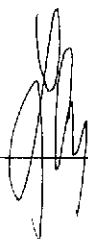
	31.12.2004	31.12.2003
Ostjatelt laekumata arved	1 760 894	2 132 847
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-41630	-271199
Nõuded ostjate vastu kokku	1 719 264	1 861 648

Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2004	31.12.2003
Intressid	14 542	14 542
Tulevaste perioodide kulud	66 098	72 797
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	80 640	87 339

Lisa 4 Maksud

Maksuliik	31.12.2004		31.12.2003	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	5 555	0	3 513
Käibemaks	0	101 128	0	118 466
Üksikisiku tulumaks	0	170 654	0	177 728
Sotsiaalmaks	0	342 407	0	318 078
Kohustuslik kogumispension	0	11 816	0	7 616
Töötuskindlustusmaks	0	13 641	0	12 977
Intressid	0	0	0	64
Kokku	0	645 201	0	638 442



SISSE TULNUD

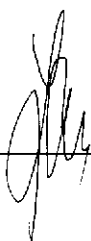
18 -11- 2005

Lisa 5 Varud ja müügioteel varad

	31.12.2004	31.12.2003
Müügiks ostetud kaubad	30 452	20 119
Varud ja müügioteel varad kokku	30 452	20 119

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2004	31.12.2003
Tütaretevõtete aktsiad ja osad (lisa 7)	0	1 580 355
Muud pikaajalised nõuded (lisa 8)	1 038 425	1 038 425
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	1 038 425	2 618 780



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

18.11.2005

Lisa 7 Tütar- ja sidusettevõtted

2004. a omas Arkaadia Halduse AS osalust järgmistes tütaretevõtetes:

Asukoht	Arkaadia		Arkaadia Kapital AS	KOKKU
	Arkaadia Maja OÜ	Kaubanduse OÜ		
	Eesti	Eesti	Eesti	
Raamatupi- damistee- nuste osu- tamine		Ehitusmater- jalide jae-ja hulgimüük	Investeeri- mi- ne	
Põhitegevusala	100	100	100	
Osaluse % aasta alguses				
Osalus investeerimisobjekti				
omakapitalis aasta alguses	580 355	-229 409	1 000 000	1 350 946
Amortiseerimata firmaväärtus	0	0	0	0
Osaluse bilansiline väärtus aasta				
alguses	580 355	0	1 000 000	1 580 355
Omandatud osalused				
Omandatud osaluse %	-	-		
Omandatud osaluse soetusmaksumus	0	0	0	0
Omandatud netovara õiglase väärtus	0	0	0	0
Firmaväärtus	0	0	0	0
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud				
kasum/kahjum	0	0	0	0
Välismaal asuva tütaretevõtte				
ümberarvestusel tekkinud				
valuutakursivahed	0	0	0	0
Saadud dividendid	0	0	0	0
Müüdud osalused				
Müüdud osaluse %	100	100	100	
Aruandeaastal müüdud osalus				
müügihinnas	140000	140000	1000000	1 280 000
Aruandeaastal müüdud osaluse				
müügikasum/-kahjum	-440355	40000	0	-400355
Osaluse % aasta lõpus	0	0		0
Osalus investeerimisobjekti				
omakapitalis aasta lõpus	0	0		0
Amortiseerimata firmaväärtus	0	0		0
Realiseerimata kursivahed	0	0		0
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	0	0		0

20.detsembril 2004 müüs Arkaadia Halduse AS tütaretevõtte Arkaadia Maja OÜ ja Arkaadia Kaubanduse OÜ osad oma emaettevõttele Arkaadia Kapital AS-le.

18.11.2005

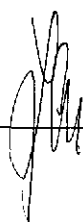
Lisa 8 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi- määr
Nõuded emajettevõtte ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu (lisa 25)	6 582 000	6 582 000	0	0%
Muud nõuded	2 638 717	1 600 292	1 038 425	15-30%
Kokku	9 220 717	8 182 292	1 038 425	0

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

	2004	2003
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	345 196
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	19 894	330 725
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	-19 894	14 471

Soetusmaksumus 31.12.2003	5 772 492
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	485 754
Jääkmaksumus 31.12.2003	5 286 738
Amortisatsioonikulu	-485 754
Müügid	-5 772 492
Saldo 31.12.2004	0

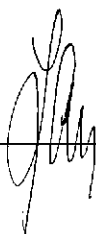


SISSE TULUD

Lisa 10 Materiaalne põhivara

16.11.2005

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu mate- riaalne põhivara	Lõpeta- mata ehitus	Ette- maksed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003						
Soetusmaksumus	796 191	0	595 189	0	0	1 391 380
Akumuleeritud kulum	-260 501	0	-456 392	0	0	-716 893
Jääkmaksumus	535 690	0	138 797	0	0	674 487
2004. a toimunud muutused						
Ostud ja parendused perioodi jooksul	15 315	0	94 580	0	0	109 895
Müük	-60 478	0	-3635	0	0	-64 113
Amortisatsioonikulu	-31922	0	-64 100	0	0	-96 022
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	0	0	0
Saldo seisuga 31.12.2004						
Soetusmaksumus	751 028	0	686 134	0	0	1 437 162
Akumuleeritud kulum	-292 423	0	-520 492	0	0	-812 915
Jääkmaksumus	458 605	0	165 642	0	0	624 247



Lisa 11 Kapitalirent

18.11.2005

	31.12.2004	31.12.2003
Kapitalirendivõlgnevus	0	3 593 342

	31.12.2004	31.12.2003
Aruandeperioodil tasutud maksed	3 593 342	381 329
Intressimäär, %	7,49-8,73%	7,49-8,73%
Aruandeperioodi intressikulu	211 944	303 912

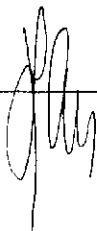
Lisa 12 Kasutusrent

Arkaadia Halduse AS on võtnud kasutusrendile sõiduautod.

	31.12.2004
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	428 958
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed	
mittekatkestatavatest liisingulepingutest:	691 276
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	235 315
<i>1-5 aastat</i>	455 961
<i>üle 5 aasta</i>	0

Lisa 13 Võlakohustused

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg			Intressi-
	31.12.2004	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	määr
Pangalaen	200 867	132 270	67 730	0	6%-8,2%
Arvelduskrediit Hansapangas	150 898	150 898	0	0	9%
Arvelduskrediit Ühispannas	232 472	232 472	0	0	7,5%
Maiste William	100 000	0	100 000	0	10%
Kokku	684 237	515 640	167 730	0	



18.11.2005

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg			Intressi- määr
		12 kuu	1-5 aasta	üle 5 aasta	
31.12.2003	jooksul	jooksul	jooksul	jooksul	
Kapitalirendikohustused	3 593 342	397 822	1 808 754	1 386 766	
Laen Ühis pangast	508 974	508 974	0	0	7,5%
Maiste William	100 000	0	100 000	0	10%
Kokku	4 202 316	906 796	1 908 754	1 386 766	

Arkaadia Halduse AS-l on Hansapangaga ja Ühis pangaga sõlmitud tähtajaline arvelduskrediidi leping. Hansapanga arvelduskrediidi limit on 400 000 krooni. Ja lepingu lõpptähtaeg on 30.11.2005. Ühis pangaga arvelduskrediidi limit on 400 000 krooni ja lepingu lõpptähtaeg on 03.september 2005.

Lisa 14 Muud võlad

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg			Intressi- määr
		12 kuu	1-5 aasta	üle 5 aasta	
31.12.2004	jooksul	jooksul	jooksul	jooksul	
Muud võlad	18 968	0	18 968	0	0
Kokku	18 968	0	18 968	0	

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg			Intressi- määr
		12 kuu	1-5 aasta	üle 5 aasta	
31.12.2003	jooksul	jooksul	jooksul	jooksul	
Muud võlad	318 968	300 000	18 968	0	0
Kokku	318 968	300 000	18 968	0	

Kõik pikaajalised võlad on Eesti kroonides.

Lisa 15 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	31.12.2004	31.12.2003
Võlad töövõtjatele	913 384	552 990
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud (remondireserv)	124 459	773 848
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	2 157 982	1 326 838

Lisa 16 Aktsiakapital

	31.12.2004	31.12.2003
Aktsiakapital (kroonides)	1 000 000	1 000 000
Aktsiate arv (tk)	100 000	100 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10	10

Vastavalt Arkaadia Halduse AS põhikirjale on aktsiakapitali minimaalseks suurusseks 1 000 000 krooni ja maksimaalseks suurusseks 4 000 000 krooni. Aktsia nimiväärtus on 10 krooni. Emiteeritud ja märgitud aktsiate arv on 100 000 tükki.

2004.aastal uusi aktsiaid ei emiteeritud.

2004.aastal dividende ei makstud.

18.11.2005

Lisa 17 Müügitulu

Arkaadia Halduse AS müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2004	2003
Eesti	22 119 784	18 821 073
Kokku	22 119 784	18 821 073

Arkaadia Halduse AS müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

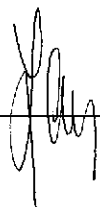
	2004	2003
Lepingulised haldusteenused	9 933 805	14 359 926
Heakorrasteenused	639 838	426 400
Raamatupidamisteenused	371 195	487 000
Projekti juhtmine	616 000	56 000
Parkimistasud	139 938	144 242
Üüritulud	94 801	755 278
Muud haldusklientidele osutatud teenused	483 029	102 998
Haldusklientidele vahendatud kaubad ja teenused	9 841 178	2 489 229
Kokku	22 119 784	18 821 073

Lisa 18 Muud äritulud

	2004	2003
Kasum põhivara, kinnisvarainvest.müügist	1 071 658	984 285
Saadud viivised	269 131	356 170
Kuludesse kantud võlgnevuse laekumine	119 941	175 633
Muud äritulud	653 000	57 023
Kokku	2 113 730	1 573 111

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2004	2003
Lepinguliste haldusteenuste kulud	727 370	704 067
Üüripindade kulud	26 790	330 725
Vahendatud kommunaalteenused	8 101 671	6 180 249
Ostetud kaubad ja teenused vahendamiseks	1 687 611	1 365 459
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	10 543 442	8 580 500



18 -11- 2005

Lisa 20 Muud tegevuskulud

	2004	2003
Kontoriruumide kulud	1 289 281	958 776
Liiklusvahenditega seotud kulud	875 236	939 571
Ostetud kaubad ja teenused	1 111 621	861 316
Muud tegevuskulud kokku	3 276 138	2 759 663

Lisa 21 Muud ärikulud

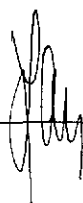
	2004	2003
Makstud trahvid, viivised ja hüvitused	107 767	117 400
Makstud kohalikud maksud		53 300
Kahjum põhivara müügist		37 435
Lootusetu võlgnevuse kulu		271 199
Muud kulud	5 900	1 502
Muud tegevuskulud kokku	113 667	480 836

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

	2004	2003
Intressitulu	193 202	150 073
Muud finantstulud ja -kulud kokku	193 202	150 073

Lisa 23 Potentsiaalsed kohustused

Seisuga 31.12.2004 Arkaadia Halduse AS-l potentsiaalseid kohustusi ei ole.



Lisa 24 Bilansivälised varad ja kohustused

Arkaadia Halduse AS vastutaval hoiul on seisuga 31.12.2004 kasutusrendiga renditud sõidua autod kogusummas 1 309 609 krooni.

Lisa 25 Tehingud seotud osapooltega

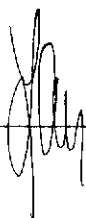
Arkaadia Halduse AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- aktsionäre (emaettevõtte ning emettevõtte aktsionärid);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emettevõtte teised tütar-ettevõtteid);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Arkaadia Halduse AS on 2004. a ostnud ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2004		2003	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütar-ettevõtteid	0	0	67 892	159
Teised kons.gruppi kuuluvad ettevõtteid	171 420		37 882	0
Kaupade ost-müük kokku	171 420	0	105 774	159
Põhivara ost-müük kokku	0	0	0	0
Teenuste ost-müük kokku	0	0	0	0

Saldod seotud osapooltega:



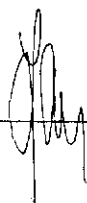
SISSE TULNUD

18-11-2005

	31.12.2004	31.12.2003
Emaettevõtted	6 181 000	1 091 500
Teised kons.grupi ettevõtted	401 000	0
Lühiajalised nõuded kokku	6 582 000	1 091 500
Tütarettevõtted	0	0
Pikaajalised nõuded kokku	0	0
Tütarettevõtted	0	0
Sidusettevõtted	0	0
Lühiajalised kohustused kokku	0	0
Emaettevõtte	0	0
Tütarettevõtted	0	0
Sidusettevõtted	0	0
Pikaajalised kohustused kokku	0	0

Lisa 26 Bilansipäevajärgsed sündmused

01.06.2005.a. maksis AS Logoner laenu tagasi summas 1 100 000 krooni. Tasumata jäi veel laenu summas 212 000 krooni.



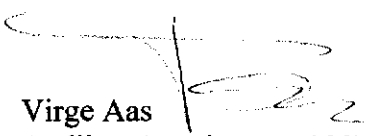
18.11.2005

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

Olen auditeerinud Arkaadia Halduse AS (äriregistri kood 10257154) 31.detsembril 2004.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Minu ülesandeks on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

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

Olen seisukohal, et Arkaadia Halduse AS majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2004. majandusaasta finantstulemuseks 1 679 732.- krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2004 11 825 058.- krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt Arkaadia Halduse AS majandusaasta tulemit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2004.



Virge Aas
Audiitor (tunnistus nr.298)

28.juunil 2005.a,Tallinnas

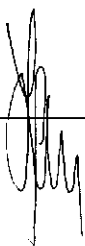
Tallinna Linnakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD
18.11.2005

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Arkaadia Halduse AS juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2004. aasta puhaskasum summas 1 679 732 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasum – 1 679 732 krooni

Juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionäridele 2004.aasta jaotamata kasumist dividende summas 500 000 krooni .

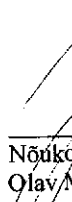


18.11.2005

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele

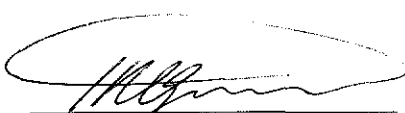
Arkaadia Halduse AS 2004. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 28. juuni 2005 otsusega, allkirjastamine 28. juunil 2005. a.:

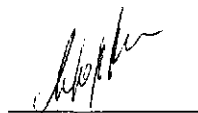

Juhatuse esimees
Toomas Laan


Nõukogu esimees
Olav Miil


Juhatuse liige
Alo Rauk


Nõukogu liige
Andres Altpere


Juhatuse liige
Priit Altpere


Nõukogu liige
Alla Koptseva

Arkaadia Halduse AS aktsionäride nimekiri

Jrk. Nr.	investori nimi	registrikood	aktsiate hulk	nimiväärtus	hääle hulk
1	Arkaadia Kapital AS	10979864	100 000	10	100%


Toomas Laan
Arkaadia Halduse AS
juhatuse esimees