

2003. aastal

6-48

Külli Mendel

ARCO VARA AS

2003. AASTA KONSOLIDEERIMISGRUPI MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2003. a
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2003. a
Registrikood	10261718
Aadress	Jõe 2b 10151, Tallinn Eesti Vabariik
Telefon	+372 6 144 630
Faks	+372 6 144 631
E-mail	arcovara@arcovara.ee
Interneti kodulehekül	www.arcovara.ee
Põhitegevused	Kinnisvara ja ehitiste ning eluruumide ja mitteeluruumide kui vallasasjadega seotud tehingute vahendamine ja kinnisvaraprojektide arendamine
Aruandele lisatud dokumendid	- audiitori järeldusotsus - kasumijaotamise ettepanek - üle 10%-lise osalusega aktsionärid

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Kasumiaruanne	6
Bilanss	7
Rahavoo aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Lisad raamatupidamise aastaaruandele	10
Lisa 1 Üldine informatsioon.....	10
Lisa 2 Raamatupidamise arvestusprintsiihid	10
Lisa 3 Müügitulu	19
Lisa 4 Müüdnud kauba kulu.....	20
Lisa 5 Muud äritegevusega seotud tulud ja -kulud.....	20
Lisa 6 Finantstulud ja -kulud	21
Lisa 7 Tulumaksukulu	22
Lisa 8 Puhaskasum aktsia kohta.....	22
Lisa 9 Raha ja raha ekvivalendid.....	23
Lisa 10 Nõuded ostjate vastu	23
Lisa 11 Muud nõuded.....	23
Lisa 12 Viitlaekumised ja ettemakstud kulud	24
Lisa 13 Varud	24
Lisa 14 Tütar- ja ühissettevõtted	25
Lisa 15 Muud finantsinvesteeringud.....	30
Lisa 16 Bioloogilised varad	32
Lisa 17 Kinnisvarainvesteeringud.....	32
Lisa 18 Materiaalne põhivara.....	33
Lisa 19 Immateriaalne põhivara	34
Lisa 20 Võlakohustused	34
Lisa 21 Muud lühiajalised võlad	36
Lisa 22 Maksuvõlad	36
Lisa 23 Viitvõlad ja ettemakstud tulud.....	37
Lisa 24 Lühi- ja pikaajalised eraldised.....	37
Lisa 25 Muud pikaajalised võlad.....	38
Lisa 26 Aktsiakapital.....	38
Lisa 27 Kapitali- ja kasutusrendid	38
Lisa 28 Panditud varad.....	40
Lisa 29 Potentsiaalsed ja bilansivälised kohustused.....	40
Lisa 30 Finantsinstrumendid	41
Lisa 31 Tehingud seotud osapooltega	43
Lisa 32 Bilansipäevajärgsed sündmused.....	45
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	46
Juhatuse ja nõukogu allkirjad majandusaasta aruandele	47

TEGEVUSARUANNE

ÜLDINE ÜLEVAADE

Arco Vara kontsern tegeleb kinnisvarateenuste pakkumisega Eestis, Lätis ja Leedus. Olulisemad Arco Vara kontserni ettevõtted on: Arco Vara Ärijuhtimine (100%), Arco Investeeringute (70%), Arco Vara Tallinna Büroo (100%), Arco Real Estate SIA (100%), Deena Ehituse (100%) ja Tallinna Olümpiapurjespordikeskus (50%).

2003. aastal viidi grupis läbi olulisi ümberkorraldusi. Edukalt käivitati Arco Vara Ärijuhtimise tegevus, mis täidab Arco Vara kontserni keskset tegevjuhtimise ja *treasury* rolli. Arco Vara kontserni nõukogu ja juhatuse eestvedamisel kujundati ümber mitme tütarettevõtte tegevusstrateegia.

Arco Vara kontserni majandustegevus jaguneb alljärgnevalt kolmeks valdkonnaks:

- Arco Vara teenindusgrupp;
- Arco Vara arendusgrupp;
- Arco Vara finantsinvesteeringud.

Teenindusgrupp

Aasta lõpuks olid Arco Vara esindused kokku 9 Eesti linnas, Riias ja Vilniuses. 2003. aastal viidi teenindusgrupis läbi suuremad personalimuudatused kaasates professionaalseid ja teotahtelisi töötajaid. Jõudsalt arenes Arco Vara vahendustegevus ka Lätis ja Leedus. Ettevõttel on plaanis 2004. aastal senist teenindusgrupi arendustegevust jätkata. Suurimat kasvu ootame Arco Vara Vilniuse vahendusbüroolt.

Arendus- ja finantseerimistegevus

Arco Vara arendusgrupp jätkas plaanitud arengut. Arco Investeeringute AS lõpetas edukalt Merivälja elamurajooni I etapi ehitustegevuse, jätkas Maarjamäe ja Veskimöldre ridaelamute planeeritud ehitust ning Veskimöldre elamurajooni kortermajade ehitust. Kokku sõlmis Arco Investeeringute AS siduvad müügikokkulepped 137 objekti osas. Edukat majandustegevust jätkas Arco Investeeringute investeerimisobjekt, Tallinna Olümpiapurjespordikeskus.

MAJANDUSTEGEVUS

Kontserni 2003. majandusaasta oli edukas. Arco Vara kontserni käive 2003. aastal oli 280 miljonit krooni, kasvades võrreldes 2002. aastaga 32%, ja puhaskasum 91 miljonit krooni, aastane kasv üle kolme korra.

Valdav osa (üle 55%) müügitulust moodustas arendustegevus – kinnistute müük (2002: 52%), erinevate teenuste osakaal müügitulust moodustas 37% (2002: 32%) ning muud tulud 8% (2002: 16%).

Arco Vara kontserni strateegiliste eesmärkide saavutamisel lähtub ettevõtte jätkusuutlikust arengust, eelistades finantsarvestuses konservatiivsuse printsiibist lähtudes mõõduka riskiga projekte ning pidades silmas optimaalset likviidsuse olemasolu kontserni kohustuste õigeaegse täitmise tagamiseks. Investeeringustegevuse paremaks juhtimiseks on kontsernis sisse viidud ühtne investeeringute tegemise kord ning protseduur koondades maksimaalselt ettevõttes olemasoleva kompetentsi projektide läbitöötamisele vähendades samal ajal sellega võimalust põhjendamatu riskide võtmiseks. Kontserni lühiajalise likviidsuse tagamiseks hoitakse kontsernis pidevalt kõrglikviidsuse vahendite (s.o. raha ja selle ekvivalendid ning kiirelt realiseeritav kinnisvara) taset 5% ulatuses varade kogumahust.

Kontserni põhitegevust iseloomustavad näitajad (vastavalt 31. detsembri seisuga või aasta kohta):

	2003	2002
Puhaskasumimarginaal (puhaskasum/müügitulu)	32,3%	11,0%
Ärikasumimarginaal (ärikasum/müügitulu)	60,0%	13,4%
Omakapitali tootlus (puhaskasum/perioodi keskmine omakapital)	66,5%	31,6%
Aktivate tootlus (puhaskasum/perioodi keskmised koguvabad)	12,7%	5,1%
Omakapitali määr (omakapital/koguvabad)	22,4%	14,7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	1,0	0,9
Puhaskasum aktsia kohta (puhaskasum/aktsiate arv), tuh. kroonides	10,8	3,7

2003. aastal ei olnud Arco Vara AS-is palgalisi töötajaid, juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid ei makstud. Arco Vara kontsernis (sh. ühisettevõtetes) töötas 2003. a keskmiselt kokku üle 180 inimese, kelle brutotöötasu moodustas 18,9 miljonit krooni, kasvades aastaga 29%.

20.06.2004

FINANTSARUANDLUS

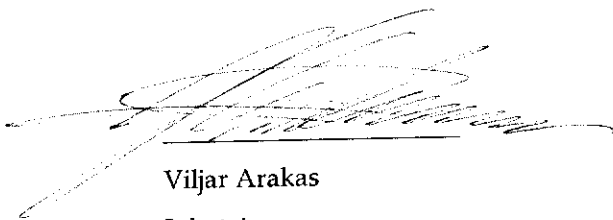
2003. majandusaastal rakendati Arco Vara kontserni finantsaruandluses esimest korda põhialustena täies ulatuses Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardeid. Aruandluses sisalduv võrdlusinformatsioon on koostatud ja esitatud samuti vastavuses IFRS-iga, millega seoses on korrigeeritud varaseima nimetatud standarditega kooskõlas esitatud perioodi jaotamata kasumi algsaldot.

2004. AASTA ARENGUD

Arco Real Estate SIA on edukalt jätkamas Mazais Baltezersi elukeskkonna arendamist Riia külje all asuvas Baltezersis. Tänu esimese projekti edukusele ja arvestades turul valitsevat nõudlust, asutati 2004. aastal Arco Vara Läti arendusettevõtte, Arco Development SIA, mis kontsentreerub kinnisvaraarendustegevusele peamiselt Riias ja Riia lähitümbruses.

2003. aastal omandas Arco Vara AS enamusosaluse Deena Ehituse OÜ-s, mis tegeleb ehituse peatöövõtuga. 2004. aasta mais suurendati osalust 100%-ni ettevõtte osadest. Peatöövõtuga tegeleva ettevõtte soetamisega omandas Arco Vara võime pakkuda kontserni tasandil kinnisvarateenust planeerimisest valmislahendusteni.

2004. aastal alustati Arco Vara Eesti regionaalsete vahendusbüroode, mis täna tegutsevad eraldi juriidiliste isikutena, ühendamist üheks juriidiliseks isikuks. Samuti on alustatud Arco Investeeringute AS, Arco Merivälja AS ja AS Oma Korter ühendamist. Lisaks eelpooltoodutele on kontserni struktuuri lihtsustamiseks ning efektiivistamiseks 2004. a. plaanitud alustada täiendavaid sarnaste tegevusaladega äriühingute ühinemisi.



Viljar Arakas

Juhataja

20.05.2004

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KASUMIARUANNE

aasta kohta, tuhandetes kroonides

	Lisad	Kontsern		Emaettevõte	
		2003	2002	2003	2002
Müügitulu	3	280 191	212 142	0	0
Müüdud kauba kulu	4	-187 254	-148 270	0	0
Brutokasum		92 937	63 872	0	0
Turustuskulud	5	-8 766	-4 512	0	0
Üldhalduskulud	5	70 124	-39 588	-120	-14
Muud äritulud	5	18 895	15 283	0	0
Muud ärikulud	5	-5 122	-6 533	0	0
Ärikasum		168 068	28 522	-120	-14
Kasum/kahjum tütar- ja ühisettevõtete aktsiatelt	6	-747	0	94 303	23 540
Muud finantstulud ja -kulud	6	-26 069	-4 386	23	0
Kasum enne tulumaksukulu ja vähemusosalust		141 252	24 136	94 206	23 526
Tulumaksukulu	7	-153	0	0	0
Kasum enne vähemusosalust		141 099	24 136	94 206	23 526
Vähemusosalus		-50 469	-705	0	0
Puhaskasum		90 630	23 431	94 206	23 526
Puhaskasum aktsia kohta	8				
- tava		10,8	3,7	11,2	3,7
- lahustatud		10,8	3,7	11,2	3,7

Lisad lehekülgedel 10 kuni 45 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

28.06.2004

BILANSS

seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

	Lisad	Kontsern		Emaettevõte	
		2003	2002	2003	2002
Raha ja raha ekvivalendid	9	18 467	12 207	0	23
Aksiad ja muud väärtpaberid	15	1 124	2 608	40	0
Nõuded ostjate vastu	10	7 655	12 857	0	0
Muud nõuded	11	22 159	8 415	893	0
Viitlaekumised ja ettemakstud kulud	12	3 488	6 326	2	1
Varud	13	184 243	175 499	0	0
Käibevara		237 136	217 912	935	24
 Tütar- ja ühisettevõtted	14	0	0	187 476	86 390
Muud finantsinvesteeringud	15	50 746	39 796	6 275	9 202
Bioloogilised varad	16	6 332	3 565	0	0
Kinnisvarainvesteeringud	17	469 143	401 096	0	0
Materiaalne põhivara	18	38 830	55 561	0	0
Immateriaalne põhivara	19	9 325	-101 071	0	0
Põhivara kokku		574 376	398 947	193 751	95 592
VARAD KOKKU		811 512	616 859	194 686	95 616
 Võlakohustused	20	178 140	158 967	5 312	2 052
Võlad tarnijatele		19 423	27 155	0	2 006
Muud lühiajalised võlad	21	6 743	11 606	3 481	40
Maksuvõlad	22	4 053	3 941	0	0
Viitvõlad ja ettemakstud tulud	23	23 468	37 088	0	0
Eraldised	24	1 271	106	0	0
Lühiajalised kohustused		233 098	238 863	8 793	4 098
 Võlakohustused	20	318 908	277 502	0	1 223
Muud pikaajalised võlad	25	3 858	4 614	1 051	0
Pikaajalised eraldised	24	16	0	0	0
Pikaajalised kohustused kokku		322 782	282 116	1 051	1 223
 Vähemusosalus		73 798	5 017	0	0
 Aksiakapital	26	4 200	4 200	4 200	4 200
Ülekurss	26	8 841	8 841	8 841	8 841
Reservkapital		400	0	400	0
Jaotamata kasum		168 085	77 855	171 093	77 287
Realiseerimata kursivahed		308	-33	308	-33
Omakapital kokku		181 834	90 863	184 842	90 295
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		811 512	616 859	194 686	95 616

Lisad lehekülgedel 10 kuni 45 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

09.06.2009

29.06.2004

RAHAVOO ARUANNE

aasta kohta, tuhandetes kroonides

	Lisad	Kontsern		Emaettevõtte	
		2003	2002	2003	2002
Ärikasum		168 068	28 522	-120	-14
Ärikasumi korrigeerimised					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon	4, 5	-108 438	4 742	0	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum/kahjum	5	-312	-3 237	0	0
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus	5	-12 166	-7 519	0	0
Äritegevusega seotud varade muutus		10 022	-99 744	-894	0
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		-24 174	87 503	133	6
Muud finantstulud ja -kulud		-2 366	-1 011	364	0
Äritegevusega seotud rahavood		30 634	9 256	-517	-8
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-19 012	-18 115	0	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		8 816	4 509	0	0
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara soetus		-13 715	-2 818	0	0
Kinnisvarainvesteeringute müük		20 553	0		
Tütar- ja ühisettevõtete soetus	14	-228	-212 416	-4 450	-526
Tütar- ja ühisettevõtete müük	14	1 010	5 820	20	275
Muude investeeringute soetus		-277	-247	-40	0
Muude investeeringute müük		1 638	0	0	0
Antud laenud		-3 662	-19 940	0	0
Antud laenude ja kapitalirendi nõuete tagasimaksed		1 336	15 566	2 927	0
Saadud intressid		1 219	244	0	0
Investeeringustegevusega seotud rahavood		-2 322	-227 397	-1 543	-251
Saadud laenud		148 415	336 580	4 014	560
Saadud laenude ja kapitalirendi kohustuste tagasimaksed		-158 792	-102 092	-1 977	-300
Arvelduskrediidi muutus	20	15 555	1 011	0	0
Makstud intressid		-27 230	-18 683	0	0
Finantseerimistegevusega seotud rahavood		-22 052	216 816	2 037	260
RAHAVOOD KOKKU		6 260	-1 325	-23	1
Raha ja raha ekvivalendid	9				
perioodi alguses		12 207	13 532	23	22
perioodi lõpus		18 467	12 207	0	23
Raha ja raha ekvivalentide muutus		6 260	-1 325	-23	1

Lisad lehekülgedel 10 kuni 45 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

aasta kohta, tuhandetes kroonides

Kontsern	Aktsia- kapital	Ülekurss	Reservid	Jaotamata kasum	Real.-mata kursivahe	Omakapital kokku
31.12.2001	3 041	0	0	54 424	0	57 465
Emissioon	1 159	8 841	0	0	0	10 000
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	0	-33	-33
Aruandeaasta kasum	0	0	0	23 431	0	23 431
31.12.2002	4 200	8 841	0	77 855	-33	90 863
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0	0	400	-400	0	0
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	0	341	341
Aruandeaasta kasum	0	0	0	90 630	0	90 630
31.12.2003	4 200	8 841	400	168 085	308	181 834
Emaettevõte	Aktsia- kapital	Ülekurss	Reservid	Jaotamata kasum	Real.-mata kursivahe	Omakapital kokku
31.12.2001	3 041	0	0	53 761	0	56 802
Emissioon	1 159	8 841	0	0	0	10 000
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	0	-33	-33
Aruandeaasta kasum	0	0	0	23 526	0	23 526
31.12.2002	4 200	8 841	0	77 287	-33	90 295
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0	0	400	-400	0	0
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	0	341	341
Aruandeaasta kasum	0	0	0	94 206	0	94 206
31.12.2003	4 200	8 841	400	171 093	308	184 842

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisan 26.

Lisad lehekülgedel 10 kuni 45 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

09.06.2009

23.05.2004

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**Lisa 1 ÜLDINE INFORMATSIOON**

Arco Vara AS-i 31. detsembril 2003. a lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne (nii kontserni kui ka emaettevõtte) kinnitati vastavalt juhatuse otsusele 7. juunil 2004. a. Arco Vara AS on Eestis asutatud ettevõtte, mille töötajate arv koos tütar- ja ühisettevõtetega ulatus 2003. aastal keskmiselt üle 180 inimese (2002: üle 110 inimese). Kontserni põhitegevusalad on kinnisvara ja ehitiste ning eluruumide ja mitteeluruumide kui vallasasjadega seotud tehingute vahendamine ja vahenduse organiseerimine.

Lisa 2 RAAMATUPIDAMISE ARVESTUSPRINTSIIBID**Aruande koostamise alused**

Arco Vara AS-i raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (*International Financial Reporting Standards - IFRS*), mis sisaldavad Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardite Toimkonna poolt kinnitatud standardeid ja tõlgendusi ning Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardite Komitee poolt kinnitatud ja käesoleval ajal kehtivaid Rahvusvahelisi Raamatupidamise Standardeid ja Tõlgenduskomitee tõlgendusi. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides (EEK) ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, kui alljärgnevalt kirjeldatud raamatupidamise arvestusprintsiipides ei ole märgitud teisiti.

Antud majandusaastal rakendatakse IFRS-i standardeid esimest korda raamatupidamise põhialustena täies ulatuses. Eelmiste perioodide raamatupidamise aruanded koostati kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Käesolevas raamatupidamise aruandes sisalduv võrdlusinformatsioon on koostatud ja esitatud vastavuses Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega. Sellega seoses on korrigeeritud varaseima nimetatud standarditega kooskõlas esitatud perioodi jaotamata kasumi algsaldot.

Konsolideerimine

Raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Arco Vara AS-i ning selle tütar- ja ühisettevõtete raamatupidamise aastaaruandeid iga aasta 31. detsembri seisuga. Tütar- ja ühisettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

For identification purposes only
EY ERNST & YOUNG
09.06.2004

Kontserni osalus ühissettevõtetes kajastatakse kasutades proportsionaalset konsolideerimist, mille tulemusena kontsern liidab oma osa kõigist ühissettevõtete varadest, kohustustest, tuludest ja kuludest konsolideeritud raamatupidamise aruande sarnaste kirjetega.

Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes elimineeritud.

Uued tütar- ja ühissettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil. Konsolideeritud kasumiaruandes ja konsolideeritud rahavoogude aruandes kajastatakse uute tütaretevõtete majandustulemusi ja rahavoogusid nende omandamise kuupäevast alanud perioodi kohta. Soetusmaksumus jagatakse varade ja kohustuste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga.

Investeeringud tütar- ja ühissetevõtetesse emasettevõtte konsolideerimata aruandes

Emaettevõtte raamatupidamise aastaaruandes on investeeringuid tütar- ja ühissetevõtetesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil, s.t. soetusmaksumuses, millele lisanduvad omandamisjärgsed muutused emasettevõtte osaluses tütar- ja ühissetevõtte netovarades, miinus väärtuse languse allahindlused.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutas fikseeritud tehingud võetakse arvele tehingukuupäeval kehtinud vahetuskursi alusel. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse ümber bilansi kuupäeval kehtiva vahetuskursi järgi. Kursimuutused kajastatakse kasumiaruandes finantstulude/ -kuludena.

Välismaal asuvaid tütaretevõtteid defineeritakse kui "iseseisvaid tütaretevõtteid". Iseseisva välismaise tütaretevõtte varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtivate Eesti Panga vahetuskursside alusel. Välismaal asuvate tütaretevõtete tulud ja kulud hinnatakse ümber kasutades kaalutud keskmist vahetuskurssi. Erinevate valuutakursside kasutamisest tekkiv ümberhindluse vahe kajastatakse omakapitalis kirjel "Realiseerimata kursivahed". Välismaise iseseisva tütaretevõtte müügil näidatakse omakapitalis kajastatud ümberhindluse vahe summad aruandeaasta kasumiaruandes real "kasum / kahjum tütar- ja ühissetevõtete aktsiatelt".

28.06.2004

Välismaal asuva tütaretevõtte soetamisest tulenevaid firmaväärtuse ja õiglase väärtuse korrigeerimisi käsitletakse investeerija varana ning kajastatakse omandamise kuupäeva vahetuskursi alusel.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Bioloogilised varad

Bioloogiline vara on loomne või taimne elusorganism. Bioloogilisi varasid kajastatakse nii esmasel arvelevõtmisel kui ka järgnevatel bilansipäevadel nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud hinnangulised müügikulutused, välja arvatud selliseid bioloogilisi varasid, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav.

Bioloogilise varana kajastatud metsa hindamisel õiglasesse väärtusesse lähtutakse võrdlevate tehingute analüüsist vastavalt ettevõtteväliste professionaalide poolt koostatud metsa majandamise kavale. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

25.06.2004

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil vara hinnangulise kasuliku tööea jooksul. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- | | |
|----------------------------|-----------|
| - Ehitised ja rajatised | 2 - 18%; |
| - Masinad ja seadmed | 8 - 40%; |
| - Transpordivahendid | 15 - 40%; |
| - Inventar ja muud seadmed | 10 - 40%. |

Maa soetusmaksumust ei amortiseerita.

Maa, hoonete, masinate ja seadmete bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et bilansiline väärtus võib olla langenud alla vara kaetava väärtuse. Kui testi tulemus näitab, et vara bilansiline väärtus on suurem kui selle hinnanguline kaetav väärtus, hinnatakse vara alla kuni selle kaetava väärtuseni, milleks on kas vara turuväärtus või kasutusväärtus olenevalt sellest, mis on kõrgem.

Arvelevõetud maa, hoonete, masinate ja seadmetega seotud hilisemad väljaminekud lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu, mis on suurem kui olemasolevate varade algselt hinnatud töövõime. Selliseid kapitaliseeritud kulusid amortiseeritakse kavakohaselt perioodi jooksul, mis ei ületa vara allesjäänud kasulikkude tööiga. Kõik teised väljaminekud kantakse kuludesse perioodil, mil vastavad kulutused tehakse.

Firmaväärtus

Firmaväärtus on tütarettevõtte identifitseeritava netovara soetusmaksumuse ja õiglase väärtuse vahe soetamiskuupäeval. Nii firmaväärtust kui negatiivset firmaväärtust kajastatakse bilansis real "immateriaalne põhivara". Firmaväärtus kajastatakse soetusmaksumuses, millest arvestatakse maha akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Firmaväärtust amortiseeritakse lineaarselt maksimaalselt 10 aasta jooksul, välja arvatud need firmaväärtused, mis on seotud pikaajalise (üle 10-aastase) hoonestusõigusega. Amortisatsiooniperiood põhineb hinnangulisel perioodil, mille jooksul ettevõtte saab tulevikus eeldavalt majanduslikku kasu.

29.06.2004

Negatiivset firmaväärtust kajastatakse tuluna järgmiselt:

- a) see osa negatiivsest firmaväärtusest, mis on põhjendatav omandatud ettevõtte prognoositud kahjumitega ostujärgsetel aastatel, kajastatakse tuluna samadel perioodidel, kui prognoositud kahjumid tekivad;
- b) ülejäänud osa negatiivsest firmaväärtusest kajastatakse tuluna järgnevalt:
 - i. omandatud ettevõtte mitte-monetaarsete varade õiglast väärtust mitteületav osa negatiivsest firmaväärtusest amortiseeritakse tulusse omandatud amortiseeritavate varade järelejäänud keskmise eluea jooksul. Kui mitte-monetaarsed varad koosnevad vaid mitteamortiseeritavatest varadest, näiteks õiglasest väärtusest kajastatud kinnisvarainvesteeringutest, siis kajastatakse negatiivne firmaväärtus täies ulatuses tuluna aastal, mil kinnisvarainvesteeringu väärtust korrigeeritakse seoses õiglase väärtuse muutumisega esmakordselt peale ettevõtte soetamiskuupäeva;
 - ii. omandatud ettevõtte mitte-monetaarsete varade õiglast väärtust ületav osa negatiivsest firmaväärtusest kajastatakse tulus koheselt.

Firmaväärtuse amortisatsiooni ja negatiivse firmaväärtuse kajastamist tuluna näidatakse kasumiaruandes real "üldhalduskulud".

Uurimis- ja arenguväljaminekud

Üldjuhul kajastatakse uurimis- ja arenguväljaminekud perioodikuludena. Erandiks on arenguväljaminekud, mis on identifitseeritavad ja mis tõenäoliselt osalevad tulu genereerimisel järgmistel perioodidel.

Muu immateriaalne põhivara

Äriühendustest eraldi omandatud immateriaalsed varad võetakse arvele soetusmaksumuses. Immateriaalsed varad, mis on omandatud ühe osana terve ettevõtte soetamisel, võetakse arvele firmaväärtusest eraldi, kui õiglast väärtust saab esialgsel kajastamisel usaldusväärselt hinnata, arvestades sealjuures piirangut, et kui varal ei ole usaldusväärselt hinnatavat turuväärtust, on õiglane väärtus piiratud summaga, mis ei loo ega suurenda soetamisest tulenevalt negatiivset firmaväärtust.

Immateriaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et bilansiline väärtus võib langeda alla kaetavat väärtust. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt maksimaalselt 5 aasta jooksul. Immateriaalse põhivara amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes real "üldhalduskulud".

For identification purposes only

DI ERNST & YOUNG
09.06.2004

28.05.2004

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või maksta oleva tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Edasimüügi eesmärgil soetatud finantsvarad ehk kauplemisväärtpabereid kajastatakse edaspidi nende õiglasest väärtusest, mis baseerub noteeritud turuhindadel ning Eesti Panga ametlikel vahetuskurssidel. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul kasutatakse bilansipäeva sulgemishindu. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu ettevõttele kättesaadav info investeringu väärtuse kohta. Kauplemisväärtpaberitelt saadud müügikasumid/-kahjumid, õiglase väärtuse muutus ja intressid vastavatelt väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruandes real "Muud finantstulud ja -kulud".

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sealhulgas lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid nõudeid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kuluna järgmistel ridadel:

- a) "üldhalduskulud" - nõuded ostjate vastu ja muud äritegevusega seotud nõuded;
- b) "muud finantstulud ja -kulud" - investeerimistegevusega seotud nõuded (nii lühikui ka pikaajalised nõuded).

Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes real "muud finantstulud - ja kulud".

Varud

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest tootmisväljaminekutest, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude

20.06.2004

ostuhinnast, ostuga kaasnevast tollimaksust, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid. Varude soetusmaksumuse kindlaks määramisel kasutatakse järgmisi meetodeid:

- kinnistud ning korterid kui vallasvara – individuaalmaksumuse meetod;
- muud varud – kaalutud keskmise hinna meetod.

Varud hinnatakse lähtuvalt sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande real "müüdud kauba kulu".

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ekvivalendid on lühiajalised ülikviidsed investeeringud, mis on vabalt konverteeritavad teatud rahasummaks ja millega seotud väärtuse muutumise risk on ebaoluline.

Finantskohustused

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

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud kinnisvaraprojektide arendamise finantseerimisega (alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni).

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara kajastatakse rentniku bilansis miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses. Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivarade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on

lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena 2004
kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

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

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Eraldised võetakse arvele siis, kui kontsernil on kehtiv kohustus (juriidiline või konstruktiivne), mis tuleneb bilansipäevaks toimunud sündmustest, kui on tõenäoline, et kohustuse täitmine nõuab varast loobumist ning kui kohustuse maksumust saab usaldusväärselt määrata. Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, kuid kontserni juhtkonna hinnangul on nende kohustuste täitmiseks tehtavate väljamaksete tõenäosus väiksem kui 50%, näidatakse raamatupidamise aruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

Kohustuslik reservkapital

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

Müügitulu

Müügitulu kajastatakse sellisel määral, kuivõrd on tõenäoline, et kontsern saab sellest majanduslikku kasu ja kuivõrd müügitulu saab usaldusväärselt määrata. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses.

Kinnisvara müük

Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul ühtib müügi kajastamishetk asjaõiguslepingu sõlmimise hetkega. Klientide poolt enne lepingu sõlmimist makstud summad kajastatakse bilansis real "viitvõlad ja ettemakstud tulud".

Tulu kajastamine pikaajalistest teenuslepingutest

Pikaajaliste teenuslepingute, sh. ehituslepingute tulude ja kulude kajastamisel kasutatakse valmidusastme meetodit. Osutatava teenuse valmidusaste leitakse teenuse osutamisega seotud tegelike kulude ja eelarveliste kogukulude suhtena bilansipäeval. Juhul, kui teenuse osutaja on bilansipäevaks väljastanud tellijale arveid suuremas või väiksemas summas, kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, siis kajastatakse seda vahet bilansis vastavalt kas kohustuse või nõudena.

Kui on selgunud, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum koheselt ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Tulu teenuste müügist

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Tulu maaklertegevusest kajastatakse üldjuhul hetkel, kui maakleri poolt vahendatav tehing sõlmitakse.

Muude kaupade müük

Müügitulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja tulu on ostjale üle läinud ja müügitulu summat saab usaldusväärselt määrata.

Tulumaks

Tulumaks koosneb tasumisele kuuluvast tulumaksust ja edasilükkunud tulumaksust.

Emaettevõtte ja Eesti tütarettevõtted

Vastavalt Eesti tulumaksuseadusele ei ole ettevõtte puhaskasum maksustatav tulumaksuga, kuid ettevõtte poolt makstavad dividendid on maksustatavad tulumaksuga (26/74 makstud netodividendidest). Seega ei ole varade ja kohustuste maksustamisaluste ja bilansiliste väärtuste vahel mingeid ajutisi erinevusi, mis võiksid olla aluseks edasilükkunud tulumaksu tekkeks.

Ettevõtte eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt makstavate dividendidega seotud potentsiaalset maksukohustust bilansis ei kajastata. Dividendide maksmisega seotud potentsiaalne maksukohustus sõltub sellest, millal ettevõtte dividendid välja maksab.

Dividendide maksmisest tulenev tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

28.06.2004

Läti ja Leedu tütaretevõtted

Vastavalt tulumaksuseadustele on ettevõtte puhaskasum, mida on korrigeeritud tulumaksuseaduses sätestatud ajutiste ja püsivate erinevustega, Lätis ja Leedus tulumaksuga maksustatav (maksumäär on Lätis 15 % ja Leedus 15%).

Edasilükkunud tulumaks on kajastatud kohustusemeetodil kõigi bilansikuupäeval esinevate ajutiste erinevuste kohta varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansilise väärtuse vahel raamatupidamisarvestuses. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse ainult siis, kui on tõenäoline, et tekivad kasumid, mille arvelt saab edasilükkunud tulumaksuvara kasutada.

Tasumisele kuuluv tulumaks kajastatakse lühiajalise varana/kohustusena ja edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana/kohustusena.

Lisa 3 MÜÜGITULU

aasta kohta, tuhandetes kroonide

Kontserni ja emaettevõtte müügitulu jaguneb tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes järgmiselt:

Tegevusalad	Kontsern		Emaettevõte	
	2003	2002	2003	2002
Kinnistute müük	155 227	110 173	0	0
Rent ja haldusteenused	43 595	7 585	0	0
Maaklerteenused	33 005	31 247	0	0
Ehitustegevus	27 408	28 584	0	0
Muu müügitulu	20 956	34 553	0	0
Müügitulu kokku	280 191	212 142	0	0
Eesti	272 418	207 440	0	0
Läti	7 622	4 594	0	0
Leedu	151	108	0	0
Müügitulu kokku	280 191	212 142	0	0

29.06.2004

Lisa 4 MÜÜDUD KAUBA KULU
aasta kohta, tuhandetes kroonides

	Kontsern		Emaettevõte	
	2003	2002	2003	2002
Müüdud kinnistute soetusmaksumus	-79 653	-49 766	0	0
Ostetud ehitusteenus	-56 336	-76 383	0	0
Tööjõukulud	-11 055	-7 901	0	0
Amortisatsioon	-580	-1 176	0	0
Muud kulud	-39 630	-13 044	0	0
Müüdud kauba kulu kokku	-187 254	-148 270	0	0

Müüdud kinnistute soetusmaksumus sisaldab muuhulgas ka kinnisvaraprojektide arendamiseks ostetud ehitusteenust. Ostetud ehitusteenus sisaldab ehitusteenuse müügiks ostetud allhanke töid ja erinevate väljarenditud pindade remonttöid.

Lisa 5 MUUD ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD TULUD JA -KULUD
aasta kohta, tuhandetes kroonides**Turustuskulud**

	Kontsern		Emaettevõte	
	2003	2002	2003	2002
Reklaam	-7 147	-4 331	0	0
Tööjõukulud	-302	-181	0	0
Muud kulud	-1 317	0	0	0
Turustuskulud kokku	-8 766	-4 512	0	0

Üldhalduskulud

	Kontsern		Emaettevõte	
	2003	2002	2003	2002
Büroo tegevuskulud	-7 078	-6 941	-120	-14
Juriidilised teenused ja konsultatsioonid	-2 830	-2 668	0	0
Tööjõukulud	-13 852	-11 412	0	0
Amortisatsioon ¹	109 018	-3 566	0	0
Nõuete allahindlus	-1 987	-1 948	0	0
Muud kulud	-13 147	-13 053	0	0
Üldhalduskulud kokku	70 124	-39 588	-120	-14

¹ 2003. a amortisatsioon sisaldab muuhulgas negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmist summas 114 140 tuhat krooni (vaata lisa 19), mis muudab üldhalduskulude summa kokkuvõttes positiivseks.

Muud äritulud

Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 17)
Kasum bioloogiliste varade õiglase väärtuse muutusest (lisa 16)
Kasum materiaalse põhivara müügist
Muud tulud
Muud äritulud kokku

Kontsern		Emaettevõte	
2003	2002	2003	2002
14 379	6 573	0	0
1 059	946	0	0
312	3 237	0	0
3 145	4 527	0	0
18 895	15 283	0	0

Muud ärikulud

Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 17)
Viivised ja trahvid
Muud kulud
Muud ärikulud kokku

Kontsern		Emaettevõte	
2003	2002	2003	2002
-3 272	0	0	0
-294	-1 955	0	0
-1 556	-4 578	0	0
-5 122	-6 533	0	0

Lisa 6 FINANTSTULUD JA -KULUD
aasta kohta, tuhandetes kroonides

Kasum / kahjum tütarettevõtete aktsiatelt (vt. lisa 14)
Kasum / kahjum ühisettevõtete aktsiatelt (vt. lisa 14)
Kasum / kahjum tütar- ja ühisettevõtete aktsiatelt kokku

Kontsern		Emaettevõte	
2003	2002	2003	2002
-747	0	84 308	9 434
0	0	9 995	14 106
-747	0	94 303	23 540

Intressikulud
Intressitulud
Valuutakursi kasum/kahjum
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt
Muud finantstulud
Muud finantskulud
Muud finantstulud ja -kulud kokku

Kontsern		Emaettevõte	
2003	2002	2003	2002
-25 035	-9 952	0	0
728	334	0	0
-200	-87	14	0
-1 022	720	0	0
604	5 769	9	0
-1 144	-1 170	0	0
-26 069	-4 386	23	0

29.06.2004

Lisa 7 TULUMAKSUKULU
aasta kohta, tuhandetes kroonides

Tulumaksukulu koosneb järgmistest komponentidest:

	Kontsern	
	2003	2002
Tulumaksukulu Läti tütarettevõtete kasumilt	-153	0
Tulumaksukulu Leedu tütarettevõtete kasumilt	0	0
Tulumaksukulu teiste ettevõtete kasumilt	0	0
Tulumaksukulu kokku	-153	0

Läti ja Leedu seadusandluse kohaselt on lubatud raamatupidamises ja maksuarvestuses mõningaid kulusid kajastada erinevalt ning sellega maksude maksmist edasi lükata. Edasilükatud maksud näidatakse edasilükkunud tulumaksukohustusena.

Seisuga 31. detsember 2003. a on Läti tütarettevõttel SIA Arco Real Estate edasilükkunud tulumaksukohustust summas 16 tuhat krooni (2002: 0 krooni).

Lisa 8 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA
aasta kohta, tuhandetes kroonides

Tava puhaskasumi arvutamiseks aktsia kohta jagatakse lihtaktsionäridele jaotatav aasta puhaskasum aasta jooksul käibelolevate lihtaktsiate kaalutud keskmise arvuga. Kuna ettevõttel ei ole potentsiaalseid lihtaktsiaid, võrdub lahustatud puhaskasum aktsia kohta tava puhaskasumiga aktsia kohta.

	Kontsern		Emaettevõte	
	2003	2002	2003	2002
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv ¹	8 400	6 275	8 400	6 275
Puhaskasum	90 630	23 431	94 206	23 526
Puhaskasum aktsia kohta (tuhandetes kroonides aktsia kohta)	10,8	3,7	11,2	3,7

¹ Seisuga 31. detsember 2001. a koosnes aktsiakapital 6 082 aktsiast. 2002. a novembris suurendati aktsiakapitali kuni 8 400 aktsiani. Seega on 2002. a kaalutud keskmine aktsiate arv 6 275 (11 kuud = 6 082 aktsiat ja 1 kuu = 8 400 aktsiat). 2003. a aktsiakapitalis muutusi ei toimunud.

29.06.2004

Lisa 9 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID
seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

	Kontsern		Emaettevõte	
	2003	2002	2003	2002
Sularaha ja nõudmiseni arvelduskontod	18 288	12 207	0	23
Rahaturufondi osakud	179	0	0	0
Raha ja raha ekvivalendid kokku	18 467	12 207	0	23

Nõudmiseni arvelduskontode intressimäärad jäävad vahemikku 0,25 kuni 0,5%.

Lisa 10 NÕUDED OSTJATE VASTU
seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

	Kontsern		Emaettevõte	
	2003	2002	2003	2002
Ostjatelt laekumata summad	8 122	13 222	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-467	-365	0	0
Nõuded ostjate vastu kokku	7 655	12 857	0	0

2003. a on kontsernis nõudeid ostjate vastu alla hinnatud (nii ebatõenäoliselt laekuvate kui ka lootusetute nõuete) summas 183 tuhat krooni (2002: 365 tuhat krooni).

Lisa 11 MUUD NÕUDED
seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

	Kontsern		Emaettevõte	
	2003	2002	2003	2002
Nõuded tütarettevõtetele	0	0	759	0
Nõuded ühisettevõtetele (lisa 31)	3 500	4 153	67	0
Antud laenud	11 480	853	0	0
Kapitalirendi nõue (lisa 27)	450	413	0	0
Muud nõuded	6 729	2 996	67	0
Muud nõuded kokku	22 159	8 415	893	0

Antud laenud kannavad intresse vahemikus 4-8% aastas. Antud laenud sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu summas 8 760 tuhat krooni (2002: 250 tuhat krooni) - vaata selle kohta ka lisa 31.

31. detsember 2003. a seisuga sisaldavad muud nõuded muuhulgas ka pikaajaliste nõude lühiajalist osa Saue Vallavalitsuse vastu summas 2 126 tuhat krooni ning nõuet seoses korteriomandi müügiga summas 1 240 tuhat krooni.

Lisa 12 VIITLAEKUMISED JA ETTEMAKSTUD KULUD
seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

	Kontsern		Emaettevõte	
	2003	2002	2003	2002
Intressinõuded	118	5	0	0
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	102	1 865	0	0
Muud viitlaekumised	28	85	0	0
Maksude ettemaksed	1 423	2 477	2	1
Muud ettemakstud kulud	1 817	1 894	0	0
Viitlaekumised ja ettemakstud kulud kokku	3 488	6 326	2	1

Pikaajalised ehituslepingud:

	Kontsern	
	2003	2002
Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nendele vastav kasum	890	18 466
Esitatud vahearved	-788	-20 007
Tulude korrigeerimine kokku	102	-1 541
sh. tulude suurendamine (viitlaekumised)	102	1 865
tulude vähendamine (ettemakstud tulud) - vt. lisa 23	0	-3 406

Maksude ettemaksed koosnevad nii 2003. a kui ka 2002. a lõpus peamiselt käibemaksu ettemaksest. Muud ettemakstud kulud koosnevad peamiselt järgmise aasta eest ettemakstud kindlustus-, ajakirjandus- jmt. kuludest.

Lisa 13 VARUD
seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

	Kontsern		Emaettevõte	
	2003	2002	2003	2002
Edasimüügiks soetatud kinnistud	180 654	171 042	0	0
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	2 337	0	0	0
Materjalid	123	206	0	0
Lõpetamata ja valmistoodang	227	501	0	0
Ettemaksed tarnijatele	902	3 750	0	0
Varud kokku	184 243	175 499	0	0

Varud, mis on kajastatud neto realiseerimismaksumuses, moodustavad kontsernis 31. detsember 2003. a seisuga 4 797 tuhat krooni (2002: 4 716 tuhat krooni).

28.06.2004

Lisa 14 TÜTAR- JA ÜHISETTEVÕTTED
seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

	Kontsern		Emaettevõte	
	2003	2002	2003	2002
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	0	0	141 496	52 319
Ühisettevõtete aktsiad ja osad	0	0	45 980	34 071
Tütar - ja ühisettevõtted kokku	0	0	187 476	86 390

Detailsem informatsioon tütar- ja ühisettevõtete, k.a. soetuste ja müükide kohta on toodud alljärgnevalt.

Arco Vara AS-i tütarettevõtted	Asukohamaa	Osalus	Osalus
		2003	2002
Arcofond OÜ ¹	Eesti	60%	0%
Arco Balti Kinnisvarafondi AS ²	Eesti	0%	0%
Arco Kinnisvarahoolduse AS	Eesti	100%	100%
Arco Maadehalduse OÜ ³	Eesti	100%	75%
Arco Real Estate SIA	Läti	100%	100%
Arcovara UAB	Leedu	100%	100%
Arco Vara Ehituse AS ⁴	Eesti	70%	70%
Arco Vara Geodeesia OÜ	Eesti	100%	100%
Arco Vara Halduse OÜ	Eesti	100%	100%
Arco Vara Kinnistute AS	Eesti	100%	100%
Arco Vara Konsultatsioonide OÜ	Eesti	100%	100%
Arco Vara Korter AS	Eesti	60%	60%
Arco Vara Kuressaare Kinnistute AS	Eesti	100%	100%
Arco Vara Puukool OÜ ⁵	Eesti	75%	0%
Arco Vara Pärnu Büroo AS	Eesti	100%	100%
Arco Vara Riia Valduste OÜ ⁶	Eesti	75%	75%
Arco Vara Saare Büroo AS ⁷	Eesti	100%	100%
Arco Vara Tallinna Büroo AS ⁷	Eesti	100%	100%
Arco Vara Tartu Büroo AS	Eesti	100%	100%
Arco Vara Virumaa Büroo OÜ	Eesti	100%	100%
Arco Vara Ärijuhtimise OÜ	Eesti	100%	100%
Deena Ehituse OÜ ⁸	Eesti	54%	0%
Fimaier OÜ ⁹	Eesti	60%	60%
Kolde AS ¹⁰	Eesti	54%	0%
Kuressaare Vaekoda OÜ	Eesti	100%	100%
Vesteros Kaubanduse OÜ	Eesti	100%	100%

¹ 2003. aastal asutas kontsern uue tütarettevõtte OÜ Arcofond (60%-lise osalusega) makstes tütarettevõtte aktsiakapitali 30 tuhat krooni. Neto rahavood tütarettevõtte asutamisest on 10 tuhat krooni, s.o. vähemusosaluse poolt tütarettevõtte osakapitali sisse makstud raha. OÜ-l Arcofond on omakorda 100%-line Eestis registreeritud tütarettevõtte AS A.M.L.

29.06.2004

² Arco Balti Kinnisvarafondi AS (edaspidi ka "ABKF") klassifitseerub tütarettevõtteks, kuna kontsernil on läbi eelisaktsia, mis soetati 2003. a, õigus nimetada pooled nõukogu liikmetest ning lisaks on tal ka osalus lihtaktsiatest (alla 1%), mis annab samuti õiguse nõukogu liikmete valimisel. 2003. a soetas ABKF omakorda tütarettevõtte Tähetorni 21C Kinnisvara OÜ. Omandatud ABKF-i ja tema tütarettevõtte identifitseeritavate varade ja kohustuste õiglasel väärtusel on:

Raha ja pangakontod	59
Muu käibevara	295
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 17)	38 281
Kohustused	-31 768
Netovara	6 867
Vähemusosalus (99,999%)	-6 867
Soetatud netovara õiglane väärtus	0

³ Osalus Arco Maadehalduse OÜ-s suurenes, kuna tütarettevõtte ostis 2003. a lõpus tagasi vähemusosaluse omandis olnud osaluse makstes selle eest 534 tuhat krooni. Nimetatud tehinguga seoses tekkis negatiivne firmaväärtus summas 932 tuhat krooni.

⁴ Arco Vara Ehitus AS-il on 100%-lise osalusega Eestis registreeritud tütarettevõtte Arco Investeeringute AS (2002: 100%), kellel on omakorda järgmised tütar- ja ühisettevõtted:

	Asukohamaa	Osalus 2003	Osalus 2002
Oma Korter AS	Eesti	100%	100%
Arco Merivälja AS	Eesti	100%	100%
Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS *	Eesti	50%	50%
Arco Kapitalijuhtimise AS:	Eesti	50%	50%
- Arco Kapital 1 OÜ	Eesti	100%	100%
- Arco Kapital 2 OÜ	Eesti	100%	100%
- Ranhard OÜ	Eesti	100%	100%
- Arco Kapital 3 OÜ (asutati 2003. a)	Eesti	100%	0%

* Arco Investeeringute AS-i, Arco Vara AS-i ja 2 eraisiku vahel on sõlmitud kokkulepe, mille kohaselt kohustub Arco Investeeringute AS müüma tema omanduses olevad Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS-i aktsiad AS-ile A.M.L.

⁵ 2003. aastal soetati 75% Arco Vara Puukool OÜ hääleõigusega osadest, makstes selle eest 3 tuhat krooni. Omandatud ettevõtte identifitseeritava netovara õiglane väärtus on 29 tuhat krooni. Omandamisel tekkinud negatiivne firmaväärtus summas 26 tuhat krooni kajastati 2003. aasta tulus, kuna oli seotud 2003. aasta eeldatava kahjumiga. Netorahavoog

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
20.06.2004

tütarettevõtte soetamisest oli 35 tuhat krooni, kuna soetamishetkel oli tütarettevõtte bilansis kajastatud raha ja raha ekvivalentide saldo 38 tuhat krooni.

⁶ Arco Vara Riia Valduste OÜ omab omakorda 100%-lise osalusega kolme Lätis registreeritud tütarettevõtet – Vidus Nams 11 SIA; Rassmussen Invest Latvia SIA; Arco Management SIA (2003. aastal osaluses muutusi ei toimunud).

⁷ Arco Vara Saare Büroo AS ja Arco Vara Tallinna Büroo AS omavad omakorda 50%-lise osalusega Eestis registreeritud ühisettevõtteid - vastavalt Lehe Elamud OÜ ja Arco Vara Arenduse OÜ (2002: 50%).

⁸ 2003. aasta oktoobris soetas kontsern 53,6% ehitustegevusega tegeleva ettevõtte Deena Ehituse OÜ hääleõigusega osadest. Ostuhind oli 4 782 tuhat krooni. Omandatud Deena Ehituse OÜ identifitseeritavate varade ja kohustuste õiglasel väärtusel on:

Raha ja pangakontod	3 682
Muu käibevara	1 847
Pikaajalised nõuded	6 000
Materiaalne põhivara (lisa 18)	6 168
Kohustused	<u>-9 745</u>
Netovara	7 952
 Vähemusosalus (46,4%)	 <u>-3 690</u>
Soetatud netovara õiglane väärtus	4 262
 Firmaväärtus**	 520
Soetusmaksumus *	<u>4 782</u>
 Tütarettevõttega omandatud raha	 3 682
Makstud raha *	<u>-3 480</u>
Neto rahavoog tütarettevõtte soetamisest	<u>202</u>

* Soetusmaksumusest tasuti 2003. aastal 3 480 tuhat krooni, ülejäänud summa, s.o. 1 302 tuhat krooni tuleb tasuda 2004. a juunis.

** Soetusega tekkinud firmaväärtus amortiseeritakse kulusse järgmise 5 aasta jooksul.

29.06.2004

Soetuse mõju kontserni finantspositsioonile ja majandustulemustele on järgmine:

Deena Ehitus OÜ-ga seotud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2003. a:

Käibevara	10 520
Firmaväärtus	502
Muu põhivara	61
Kohustused	-3 460
Vähemusosa	-3 304
	4 319

Deena Ehitus OÜ-ga seotud 2-kuu tulud ja kulud:

Müügitulu	4 138
Müüdud kauba kulu	-4 539
Muud äritulu ja -kulud	-492
Finantstulud ja -kulud	48
Vähemusbosalus	382
	-463

⁹ Fimaier OÜ soetas 2003. a kontserni ettevõttelt Arco Investeeringute AS 80% Tallinna Linnaehituse AS-i aktsiatest. Arco Investeeringute AS omas 2002. a lõpus Tallinna Linnaehituse AS-ist 100%. Tulenevalt aktsiate kontsernisisesest liikumisest vormistas kontsern vastavalt 2002. aastal sõlmitud kokkuleppele Tallinna Linnaehituse AS-i hääleõiguslike aktsiate müügi summas 990 tuhat krooni. Nimetatud tehingust sai kontsern kahjumit summas 747 tuhat krooni.

¹⁰ Arco Vara AS soetas 2003. a kontserni ettevõttelt Tallinna Linnaehituse AS 53,6% Kolde AS-i aktsiatest. Soetusmaksumus oli 54 tuhat krooni, mis tasutakse 2004. a.

Arco Vara AS-i ühisettevõtted

	Asukohamaa	Osalus 2003	Osalus 2002
Arco Vara Arenduse OÜ ¹	Eesti	0%	50%
Arco Vara Majade AS	Eesti	48%	48%
Arco Vara Saare Kinnistute OÜ ⁴	Eesti	50%	50%
Arco Ärikeskuse OÜ ²	Eesti	50%	50%
Floristron Grupp OÜ	Eesti	50%	50%
Fortuuna Elamu AS	Eesti	31%	31%
Kerberon OÜ ³	Eesti	50%	0%
Masinaehitus AS ⁴	Eesti	50%	50%
Metro Kinnisvara OÜ	Eesti	50%	50%
Wolks AS	Eesti	33%	33%

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
09.06.2004

¹ Arco Vara AS müüs 2003. a oma osaluse Arco Vara Arenduse OÜ-s 100%-lise osalusega.....
tütaretevõttele Arco Vara Tallinna Büroo AS.

² Arco Vara AS omab Arco Ärikeskuse OÜ-st otse 19,8% ning läbi Arco Vara Kinnistute AS
32,2%.

³ Arco Vara AS soetas 2003. a kontserni ettevõttelt Tallinna Linnaehituse AS 50% Kerberon
OÜ osadest. Soetusmaksumus oli 1 031 tuhat krooni, mis tasutakse järgmise 5 aasta jooksul.

⁴ 2003. aastal suurendati ilma osaluse muutumiseta ühisettevõtete osa- ja aktsiakapitali
(rahalise sissemaksega) kokku summas 1 668 tuhat krooni, sh. emaettevõtte poolt tasuti 903
tuhat krooni ja läbi tütaretevõtte 765 tuhat krooni.

	31. dets. 2002. a	Soetused 2003. a	Müügid 2003. a	Kapitaliosaluse kasum/ kahjum 2003. a	31. dets. 2003. a
Arcofond	0	30	0	65 888	65 918
Arco Balti Kinnisvarafond	0	0	0	0	0
Arco Kinnisvarahoodus	3 102	0	0	-1 864	1 238
Arco Maadehaldus	3 561	0	0	803	4 364
Arco Real Estate	0	0	0	0	0
Arcovara UAB	0	0	0	0	0
Arco Vara Ehituse	8 490	0	0	7 404	15 894
Arco Vara Geodeesia	407	0	0	-73	334
Arco Vara Halduse	309	0	0	-209	100
Arco Vara Kinnistute	13 250	0	0	10 359	23 609
Arco Vara Konsultatsioonide	0	0	0	0	0
Arco Vara Korter	0	0	0	0	0
Arco Vara Kuressaare Kinnistute	1 516	0	0	-1 516	0
Arco Vara Puukool	0	3	0	-3	0
Arco Vara Pärnu Büroo	1 391	0	0	514	1 905
Arco Vara Riia Valduste	1 133	0	0	-29	1 104
Arco Vara Saare Büroo	1 896	0	0	562	2 458
Arco Vara Tallinna Büroo	5 481	0	0	-52	5 429
Arco Vara Tartu Büroo	9 364	0	0	-827	8 537
Arco Vara Virumaa Büroo	0	0	0	0	0
Arco Vara Ärijuhtimise	40	0	0	49	89
Deena Ehituse	0	4 782	0	-463	4 319
Fimaier	292	0	0	4 245	4 537
Kolde	0	54	0	-54	0
Kuressaare Vaekoda	135	0	0	-27	108
Vesteros Kaubanduse	1 952	0	0	-399	1 553
Kokku tütaretevõtted	52 319	4 869	0	84 308	141 496

28.06.2004

	Kapitaliosaluse				31. detsember 2003. a
	31. detsember 2002. a	Soetused 2003. a	Müügid 2003. a	kasum/kahjum 2003. a	
Arco Vara Arenduse	20	0	-20	0	0
Arco Vara Majade	8 033	0	0	-916	7 117
Arco Vara Saare Kinnistute	196	23	0	1 374	1 593
Arco Ärikeskuse	9 293	0	0	1 097	10 390
Floristron Grupp	5 389	0	0	287	5 676
Fortuuna Elamu	0	0	0	0	0
Kerberon	0	1 031	0	1 492	2 523
Masinaehitus	0	880	0	-880	0
Metro Kinnisvara	5 352	0	0	154	5 506
Wolks	5 788	0	0	7 387	13 175
Kokku ühisettevõtted	34 071	1 934	-20	9 995	45 980
Kokku tütar- ja ühisettevõtted	86 390	6 803	-20	94 303	187 476

Arco Vara AS-i ühisettevõtete mõju finantspositsioonile ja majandustulemustele:

	31. detsember 2003. a	31. detsember 2002. a
Käibevara	9 220	12 018
Põhivara	162 319	137 048
Lühiajalised kohustused	-28 537	-20 267
Pikaajalised kohustused	-70 965	-73 075
	2003. aasta	2002. aasta
Äritulud	33 331	36 934
Ärikulud	-18 564	-16 314
Finantstulud ja -kulud	-4 834	319

Lisa 15 MUUD FINANTSINVESTEERINGUD

seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

	Kontsern		Emaettevõte	
	2003	2002	2003	2002
Muud väärtpaberid	338	215	0	0
Nõuded tütarettevõtetele	0	0	6 275	9 202
Nõuded ühisettevõtetele (lisa 31)	20 915	20 827	0	0
Pikaajalised laenunõuded	2 267	4 155	0	0
Kapitalirendi nõue (lisa 27)	488	938	0	0
Muud nõuded	26 738	13 661	0	0
Muud finantsinvesteeringud kokku	50 746	39 796	6 275	9 202

25.06.2004

Lühi- ja pikaajalised väärtpaberid:

	Kontsern		Emaettevõte	
	2003	2002	2003	2002
Pikaajalised investeeringud aktsiatesse – kajastatud soetusmaksumuses ¹	338	215	0	0
Kokku muud pikaajalised väärtpaberid	338	215	0	0
Lühiajalised investeeringud aktsiatesse – kajastatud soetusmaksumuses	154	0	40	0
Lühiajalised investeeringud aktsiatesse – kajastatud õiglasel väärtuses	970	1 109	0	0
Lühiajalised investeeringud Arco Kapital 2 investeerimistööenditesse – kajastatud õiglasel väärtuses	0	1 499	0	0
Kokku lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid	1 124	2 608	40	0

¹ Seisuga 31. detsember 2003. a koosnevad pikaajalised investeeringud aktsiatesse osalusest AS-is Kinnisvaraportaali; AS-is Kuressaare Golf ja OÜ-s Nurmenuku Kaubanduskeskus (viimane soetati 2003. a).

Pikaajalised nõuded:

Pikaajalised laenuõuded kannavad intressi vahemikus 6-6,5% aastas ja lõplik tagasimakse tähtaeg on 2005. a. Pikaajaliste laenude lühiajaline osa seisuga 31. detsember 2003. a summas 50 tuhat krooni (2002: 603 tuhat krooni) on kajastatud bilansis real "muud nõuded".

Muud nõuded koosnevad seisuga 31. detsember 2003. a järgmistest nõuetest:

- nõue kinnistutele isikliku kasutusõiguse seadmise eest summas 14 272 tuhat krooni (2002: 0 krooni). Nõude lõplik tasumise tähtaeg on 2007. a mai. Intressivaba nõuet ei ole diskonteeritud, kuna nõude tegelik tasumise tähtaeg ei ole täpselt teada (sõltub kruntide müükidest) ning ettevõtte on samas summas ja samade tasumistähtaegadega kohustus (liitumiste väljaostukohustus, mis on kajastatud pikaajalise võlakohustusena) sama ettevõtte vastu, mida ei ole samuti diskonteeritud – seega mitte-diskonteerimisel ei ole ettevõtte omakapitalile mõju;
- nõuded kohalike omavalitsuste vastu kokku summas 10 745 tuhat krooni (2002: 13 661 tuhat krooni). Nõuete hinnanguline lõplik laekumise tähtaeg on 2008. a. Nõudeid on diskonteeritud 6%-iga. Nõuete lühiajaline osa kokku summas 2 453 tuhat krooni (2002: 0 krooni) on bilansis kajastatud real "muud nõuded";
- nõue seoses lühiajaliste investeeringutena kajastatud aktsiate müügist summas 1 051 tuhat krooni (2002: 0 krooni), mille tasumistähtaeg on 2008. a. Nõuet on diskonteeritud 6%-iga;

29.06.2004

- nõue Tallinna Linnaehituse AS-i aktsiate müügist summas 661 tuhat krooni. Nõude lõplik tasumistähtaeg on 2008. a. Nõude lühiajaline osa summas 113 tuhat krooni on bilansis kajastatud real "muud nõuded". Nõuet on diskonteeritud 6%-iga;
- muud nõuded kokku summas 9 tuhat krooni.

Lisa 16 BIOLOOGILISED VARAD

aasta kohta, tuhandetes kroonides

	Kontsern
Biooloogilised varad aasta alguses	3 565
Soetamine	1 708
Kasum / kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 5)	1 059
Biooloogilised varad aasta lõpus	6 332

31. detsember 2003. a seisuga koosneb kontserni bioloogiline vara kasvavast metsast (ca 75 200 tm), sh. nn. raievalmis metsa summas 1 450 tuhat krooni. 31. detsember 2003. a seisuga bilansis kajastatud bioloogilisest varast on kontserni võlakohustuste tagatiseks panditud metsa väärtuses 3 668 tuhat krooni.

Lisa 17 KINNISVARAINVESTEERINGUD

aasta kohta, tuhandetes kroonides

	Kontsern
Kinnisvarainvesteeringud aasta alguses	401 096
Ümberklassifitseerimised varudest	1 692
Ümberklassifitseerimised lõpetamata ehitustest (lisa 18)	22 584
Soetused	14 936
Lisandumised äriühendustest (lisa 14)	38 281
Müügid	-20 553
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 5)	11 107
Kinnisvarainvesteeringud aasta lõpus	469 143

Kuna kontsernil on kinnisvaraettevõttena endal professionaalsed kinnisvarahindajad, siis on osade kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute puhul kasutatud kontsernisestest hindajate abi. Sõltumatute hindajate abi on kasutatud 3 objekti õiglase väärtuse hindamisel kokku bilansilises väärtuses 188 791 tuhat krooni.

Kinnisvarainvesteeringutest teeniti 2003. a renditulu summas 43 595 tuhat krooni (2002: 7 585 tuhat krooni). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevate kulude (sh. remonttööd ja parendused) summa moodustas 2003. a. 25 632 tuhat krooni ja 2002. a 19 470 tuhat krooni.

26-05-2004

Lisa 18 MATERIAALNE PÕHIVARA
aasta kohta, tuhandetes kroonides

Kontsern	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitused ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
Soetusmaksumus aasta alguses	22 828	5 848	6 360	29 629	64 664
Akumuleeritud amortisatsioon aasta alguses	-2 491	-1 984	-4 628	0	-9 103
Jääkväärtus aasta alguses	20 337	3 864	1 732	29 629	55 561
Soetused	689	752	1 204	16 956	19 603
Lisandumised äriühendusest (lisa 14)	6 092	29	47	0	6 168
Müügid	-8 026	0	-22	0	-8 048
Ümberklassifitseerimised ¹	0	0	0	-30 394	-30 394
Amortisatsioon	-553	-603	-1 024	0	-2 180
Valuutakursi muutuste mõju	0	0	-42	0	-42
Muud muutused ²	0	-1 837	0	0	-1 837
Jääkväärtus aasta lõpus	18 539	2 205	1 895	16 191	38 830
Soetusmaksumus aasta lõpus	21 573	4 901	7 564	16 191	50 229
Akumuleeritud amortisatsioon aasta lõpus	-3 034	-2 696	-5 669	0	-11 399

¹ 22 584 tuhat krooni on ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuteks (vaata lisa 17) ja 7 810 tuhat krooni varudeks.

² ennetähtaegse kapitalirendi lepingu lõpetamisest tulenev põhivarade väljaminek

29.06.2004

Lisa 19 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

aasta kohta, tuhandetes kroonides

Kontsern	Firmaväärtus	Negatiivne firmaväärtus	Muu immateriaalne põhivara	Immateriaalne põhivara kokku
Soetusmaksumus aasta alguses	14 091	-115 130	1 194	-99 845
Akumuleeritud amortisatsioon aasta alguses	-1 104	0	-122	-1 226
Jääkväärtus aasta alguses	12 987	-115 130	1 072	-101 071
Soetused	0	0	22	22
Lisandumised äriühendusest	6 304	-6 091	0	213
Müügid ja mahakandmised	0	0	-456	-456
Amortisatsioon ¹	-3 398	114 140	-124	110 618
Valuutakursi muutuste mõju	0	0	-1	-1
Jääkväärtus aasta lõpus	15 893	-7 081	513	9 325
Soetusmaksumus aasta lõpus	18 714	-7 168	759	12 305
Akumuleeritud amortisatsioon aasta lõpus	-2 821	87	-246	-2 980

¹ Negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine on kasumiaruandes kajastatud real "üldhalduskulud" – vaata selle kohta ka lisa 5.

Lisa 20 VÕLAKOHUSTUSED

seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

Kontsern 2003	Tagasimakse tähtaeg	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kohustus kokku
Arvelduskrediit	tähtajatud	26 488	0	26 488
Pikaajalised pangalaenud	2005-2013	44 875	210 382	255 257
Muud pikaajalised laenud	2006-2050	7 253	46 001	53 254
Lühiajalised pangalaenud	2004	13 481	0	13 481
Muud lühiajalised laenud	2004	34 853	0	34 853
Kapitalirendi kohustus (lisa 27)	2004-2016	51 190	57 989	109 179
Investeeringutõendid	2007-2009	0	4 536	4 536
Võlakohustused kokku		178 140	318 908	497 048

For Modification purposes only

09.06.2004

29.06.2004

Kontsern 2002

	Tagasimakse tähtaeg	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kohustus kokku
Arvelduskrediit	tähtajatud	10 933	0	10 933
Pikaajalised pangalaenud	2003-2012	64 818	209 355	274 173
Muud pikaajalised laenud	2003-2050	0	21 495	21 495
Lühiajalised pangalaenud	2003	1 331	0	1 331
Muud lühiajalised laenud	2003	34 191	0	34 191
Kapitalirendi kohustus (lisa 27)	2003-2011	47 694	44 633	92 327
Investeeringustõendid	2007-2009	0	2 019	2 019
Võlakohustused kokku		158 967	277 502	436 469

Kontsernil võimaldatakse kasutada arvelduskrediiti, mille limiit on 31. detsember 2003. a seisuga 31 960 tuhat krooni (2002: 12 000 tuhat krooni). Panga arvelduskrediidid on tagatud kontserni varadega kokku bilansilises väärtuses 26 489 tuhat krooni. 2003. aastal oli panga arvelduskrediitide keskmine efektiivne intressimäär 7,59%.

2003. aastal oli kontserni pikaajaliste ja lühiajaliste pangalaenude kaalutud keskmine intressimäär vastavalt 5,76% ja 6,5% (2002: 7,94% ja 10,46%). Muude pikaajaliste ja lühiajaliste laenude intressimäärad olid 2003. aastal aga 5,76% ja 6,5% (2002: 2,64% ja 7,75%). Vaata lisainformatsiooni laenu tagatiste ja intressimäärade kohta vastavalt lisa 28 ja lisa 30. Kõik laenud on fikseeritud kas Eesti kroonides või Eurodes.

Investeeringustõenditena on kajastatud programm, mille raames sõlmitakse huvitatud investorite ja kontserni ühisettevõtte OÜ Arco Kapital 2 vahel investeerimislepingud, mis on suunatud Eesti Vabariigis registreeritud juriidilistest isikutest investoritele. Iga üksiku investori väikseim võimalik investeringu suurus esmaemissioonil on 650 tuhat Eesti krooni ning sealt edasi 50 tuhande krooni täiskordne. Investeerimislepingu alusel väljastatud investeeringustõendid (nimiväärtusega 50 tuhat krooni) registreeritakse Eesti Väärtpaberite Keskdepositooriumis. Investeeringusperiood on fikseeritud 5-le aastale alates Investeeringuslepingute sõlmimise alguskuupäevast.

Investeeringu tootlus koosneb kahest komponendist – regulaarsetest intressituludest, mille suurus sõltub soetatud kinnisvaraettevõtte vaba rahavoo suuruselt, ning kapitali kasvust (kahanemisest), mis realiseerub investeeringuobjekti müügil või refinantseerimisel. Investeeringustõendid ei anna investorile aktsionäri õigusi. OÜ Arco Kapital 2 ei garanteeri investorile ei intressitulu ega tema poolt investeeritud kapitali põhiosa.

29.06.2004

Emaettevõtte 2003

	Tagasimakse tähtaeg	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kohustus kokku
Muud lühiajalised laenud	2004	5 312	0	5 312
Võlakohustused kokku		5 312	0	5 312

Emaettevõtte 2002

	Tagasimakse tähtaeg	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kohustus kokku
Muud pikaajalised laenud	2005	2 052	1 223	3 275
Võlakohustused kokku		2 052	1 223	3 275

2003. aastal oli emaettevõtte võlakohustuste kaalutud keskmine intressimäär 4%.

Lisa 21 MUUD LÜHIAJALISED VÕLAD

seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

	Kontsern		Emaettevõtte	
	2003	2002	2003	2002
Võlad tütarettevõtete ees	0	0	2 179	40
Võlad ühisettevõtete ees (lisa 31)	2 227	616	0	0
Muud võlad	4 516	10 990	1 302	0
Muud lühiajalised võlad kokku	6 743	11 606	3 481	40

31. detsember 2003. a seisuga sisaldavad kontserni muud võlad muuhulgas võlgnevusi seotud osapoolte ees summas 1 298 tuhat krooni.

Lisa 22 MAKSUVÕLAD

seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

	Kontsern		Emaettevõtte	
	2003	2002	2003	2002
Käibemaks	1 904	1 618	0	0
Sotsiaalmaks	1 334	712	0	0
Üksikisiku tulumaks	688	517	0	0
Muud maksud	127	1 094	0	0
Maksuvõlad kokku	4 053	3 941	0	0

Lisa 23 VIITVÕLAD JA ETTEMAKSTUD TULUD

29.06.2004

seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

	Kontsern		Emaettevõtte	
	2003	2002	2003	2002
Võlad töövõtjatele	2 921	1 778	0	0
Intressivõlad	805	3 000	0	0
Muud viitvõlad	488	198	0	0
Ettemaksed pikaajalistest ehituslepingutest (lisa 12)	0	3 406	0	0
Muud ettemakstud tulud	19 255	28 706	0	0
Viitvõlad ja ettemakstud tulud kokku	23 468	37 088	0	0

31. detsember 2003. a seisuga sisaldavad muud ettemakstud tulud kinnisvara müügiga seoses saadud ettemakseid summas 14 468 tuhat krooni (2002: 22 206 tuhat krooni).

Lisa 24 LÜHI- JA PIKAAJALISED ERALDISED

aasta kohta, tuhandetes kroonides

Kontsern	Garantiieraldis	Muud äritegevusega seotud eraldised	Lühiajalised eraldised kokku
Eraldised aasta alguses	0	106	106
Aruandeaastal moodustatud eraldis	160	1 005	1 165
Eraldised aasta lõpus	160	1 111	1 271

Vastavalt tütaretevõtte Tallinna Linnaehituse juhatuse otsusele moodustati 2003. aastal garantiieraldis 0,2%-na kahel viimasel aastal teenitud peatöövõtulepingute müügitulust. Garantiieraldised on ette nähtud garantiiperioodil tehtud kulutuste katmiseks.

Seoses erinevate 2003. aastal toimunud tehingutega on kontsern moodustanud eraldised summas 1 005 tuhat krooni katmaks tulevastel perioodidel nendest tehingutest tekkida võivaid väljaminekuid.

31. detsember 2003. a seisuga on pikaajalise eraldisena kajastatud edasilükkunud tulumaksukohustus summas 16 tuhat krooni (vt. ka lisa 7).

29.06.2004

Lisa 25 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD
seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

	Kontsern		Emaettevõte	
	2003	2002	2003	2002
Võlad tütarettevõtete ees	0	0	1 051	0
Võlad ühisettevõtete ees (lisa 31)	2 273	3 395	0	0
Muud pikaajalised võlad	1 585	1 219	0	0
Muud pikaajalised võlad	3 858	4 614	1 051	0

Lisa 26 AKTSIAKAPITAL
seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

	2003	2002
Lihtaktsiad nominaalväärtuses 500 krooni aksia (tk.)	8 400	8 400
Väljalastud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv (tk.)	8 400	8 400
Aktsiakapital	4 200	4 200
Ülekurss aksia kohta	1,05	1,05
Ülekurss kokku	8 841	8 841

Vastavalt põhikirjale on lihtaktsiate suurim lubatud arv 33 600 aktsiat.

Lisa 27 KAPITALI- JA KASUTUSRENDID
seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

Kapitalirent: kontsern kui rendileandja

	2003		2002	
	Bruto-investeering	Neto-investeering	Bruto-investeering	Neto-investeering
Kuni 1 aasta	487	450	413	413
1-5 aastat	522	488	1 084	938
Rendileandja brutoinvesteering kokku	1 009		1 497	
Tuleviku intressitulu	-71		-146	
Rendileandja netoinvesteering kokku	938	938	1 351	1 351

For identification purposes only

RT EKST & TUNG
20.06.2004

20.06.2004

Kapitalirent: kontsern kui rendilevõtja

	2003		2002	
	Rendimaksete miinimum	Miinimum- summa nüüdisväärtus	Rendimaksete miinimum	Miinimum- summa nüüdisväärtus
Kuni 1 aasta	56 053	51 190	60 406	47 694
1-5 aastat	50 045	43 510	35 504	35 223
Üle 5 aasta	17 512	14 479	11 733	9 410
Rendimaksete miinimum kokku	123 610	109 179	107 643	92 327
Tuleviku intressikulu	-14 431		-15 316	
Miinimumsumma nüüdisväärtus	109 179	109 179	92 327	92 327

Renditud vara bilansiline väärtus seisuga 31. detsember:

	2003	2002
Kinnisvarainvesteeringud	212 642	194 437
Materiaalne põhivara	9 726	4 059
Varud	60 393	10 777
Kokku renditud vara bilansiline väärtus	282 761	209 273

Kasutusrent: kontsern kui rendileandja

Kontserni katkestamatutest kasutusrendi lepingutest saadavad maksed järgmistel perioodidel jagunevad seisuga 31. detsember järgmiselt:

	2003	2002
Kuni 1 aasta	4 763	48
1-5 aastat	17 110	0
Üle 5 aasta	25 152	0
Kokku	47 025	48

Kasutusrendi lepingud on seotud kinnisvarainvesteeringute rentimisega. Renditulu osas vaata lisainformatsiooni lisast 17.

Lisa 28 PANDITUD VARAD
 seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

Kontsern on oma võlakohustuste, s.h. kapitalirendi kohustuste tagamiseks pantinud järgmised varad:

	2003	2002
Varudena kajastatud kinnisvara	146 456	162 704
Materiaalne põhivara	9 726	14 446
Kinnisvarainvesteeringud	449 439	401 096

Lisa 29 POTENTSIAALSED JA BILANSIVÄLISED KOHUSTUSED

Kohtuasjad

2. veebruaril 2004. a esitati kontserni vastu hagi ettevõtte poolt müüdud kinnistu ehituskvaliteedi mittevastavuse nõudes. Kuna hageja ei ole oma hagiavalduses märkinud, millised puudused ja kuidas on takistanud müüdud eseme kasutamist tema poolt, samuti ei ole hageja hagiavalduses märkinud tema poolt kantud kulutusi ega kantud kulutuste suurus, ei hinda kontserni juhtkond nimetatud nõudeõiguse rahuldamist kontserni kahjuks tõenäoliseks ja eraldist sellest hagist tekkida võivate väljaminekute katteks 2003. aasta aastaaruandes ei ole kajastatud.

Dividendide tulumaks

Emaettevõtte jaotamata kasum moodustas 31. detsember 2003. a seisuga 171 093 tuhat krooni (2002: 77 287 tuhat krooni). Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustus seisuga 31. detsember 2003. a, mis kuuluks tasumisele juhul, kui kogu jaotamata kasum jaotataks aktsionäridele, on 44 484 tuhat krooni (2002: 20 095 tuhat krooni). Vastavalt sellele oleks aktsionäridele võimalik netodividendidena välja maksta 126 609 tuhat krooni (2002: 57 192 tuhat krooni).

Lisa 30 FINANTSINSTRUMENDID

tuhandetes kroonides

Intressirisk

Ettevõtte pikaajalised laenud on valdavalt seotud EURIBOR-iga, mistõttu ollakse sõltuvuses rahvusvahelistel finantsturgudel toimuvatest arengutest. Intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. 2003. aastal intressiriski maandamiseks tehinguid finantsinstrumentidega sõlmitud ei ole, kuna juhtkonna hinnangul oleksid riskide maandamisega seotud kulud ületanud intressimäärade muutustest tuleneda võivaid kahjumeid, mis aga ei välista finantsinstrumentide kasutuselevõttu (eelkõige *interest rate swap*) lähitulevikus.

Kontsern 31. detsember 2003. a

Fikseeritud intressimäärad

	<1 aasta	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
Intressikandvad nõuded	6 450	488	20 825	27 763
Intressikandvad kohustused	92 782	37 061	34 751	164 594
Netopositsioon	-86 332	-36 573	-13 926	-136 831

Muutuva intressimäärad

	<1 aasta	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
Intressikandvad nõuded	0	0	0	0
Intressikandvad kohustused	285 994	0	0	285 994
Netopositsioon	-285 994	0	0	-285 994

Kontsern 31. detsember 2002. a

Fikseeritud intressimäärad

	<1 aasta	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
Intressikandvad nõuded	413	938	20 825	22 176
Intressikandvad kohustused	66 520	41 157	49 800	157 477
Netopositsioon	-66 107	-40 219	-28 975	-135 301

Muutuva intressimäärad

	<1 aasta	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
Intressikandvad nõuded	0	0	0	0
Intressikandvad kohustused	242 988	0	0	242 988
Netopositsioon	-242 988	0	0	-242 988

Intressikandvate nõuete ja kohustuste jaotus kuni 1 aasta, 1-5 aasta ja üle 5 aasta perioodide vahel baseerub fikseeritud intressimääradega nõude ja kohustuse puhul tagasimakse tähtajal, muutuva intressimääradega nõuete ja kohustuste puhul aga intressi fikseerimise perioodil. Ülaltoodud tabel ei sisalda lepinguliselt 0%-lise määraga pikaajalisi nõudeid ja kohustusi, mida on diskonteeritud määraga vahemikus 4-6%.

29.06.2004

Krediidirisk

Ettevõtte tegevus krediidiriski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist, samuti toimub müügi- ning ehitustegevuse finantseerimine osaliselt ostjate/tellijate ettemaksetega.

Kuna paljude kinnisvaratehingute puhul toimub tehingu finantseerimine läbi krediidiasutuste, tehakse riskide maandamiseks koostööd ka erinevate tehinguid finantseerivate pankadega. Sellest tulenevalt hindab ettevõtte klientide maksevõimetusest tulenevat riski enda jaoks minimaalseks.

Likviidsusrisk

Ettevõtte lähtub oma likviidsuse juhtimisel 5-aastasest strateegiast, mida korrigeeritakse ajas orienteeruvalt poole aasta tagant vastavalt grupi investeringute plaanile. Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse ettevõtte eelarvest, mis vaadatakse investeringusse sisenemisel või sealt väljumisel uuesti üle. Likviidsuse paremaks juhtimiseks on arendustegevusega seotud laenude tagastamisgraafikud paljuki seotud reaalse müügitempoga.

Ettevõtte hindab lühiajalise likviidsuse tagamiseks vajalikuks pideva kõrglikviidsete vahendite (s.o. raha ja selle ekvivalendid ning kiirelt realiseeritav kinnisvara) olemasolu 5% ulatuses varade kogumahust, jälgituna kontserni *treasury* poolt. Kuivõrd ettevõtte omakapitali kordaja on suhteliselt kõrge, hindab ettevõtte oma võimet kaasata hüpoteegiga tagatud täiendavaid võõrvahendeid 2-kuulises perspektiivis 20%-ile projektidega seotud varade mahust.

Valuutarisk

Maandamaks ettevõtte valuutariski, on valdav enamik lepinguid Eesti krooni või euro põhised. Samuti puuduvad ettevõttel olulised kohustused valuutades, millised ei ole seotud euroga. Kõik olulised pikaajalised laenulepingud on sõlmitud eurodes, mistõttu käsitletakse neid valuutariskivabade kohustustena. Tulenevalt eeltoodust hindab ettevõtte vajadust valuutariskide maandamiseks ning valuutakursimuutustest tulenevaid riske ettevõtte jaoks minimaalseks.

Finantsriskide juhtimine seoses bioloogiliste varadega

Ettevõtte on enda jaoks teadvustanud võimalikud finantsriskid seoses bioloogiliste varade (kasvav mets) hindade võimaliku muutumisega. Kuna tegemist on piiratud ressursiga loodusvaraga, ei näe ettevõtte ette võimalust olulisteks hinnakahanemisteks lähitulevikus, mistõttu tehinguid finantsinstrumentidega ega muid lepinguid metsa hinnalangusega

29.06.2004

seonduvate riskide maandamiseks sõlmitud ei ole. Ettevõtte hindab oma metsavarusid regulaarselt, pidades silmas ka võimalikku finantsriski tekkimise tõenäosust, mis eeldaks finantsriskide maandamiseks vajalikke tegevusi.

Õiglane väärtus

Ettevõtte finantsvarade ja -kohustuste bilansiline väärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Lisa 31 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

tuhandetes kroonides

Kontserni ettevõtted ostsid ja müüsid kaupu ja teenuseid järgmistelt(-le) Arco Vara kontserni ühisettevõtelt(-le) (s.o. osa ostudest ja müükidest, mis vastab kontsernivälise omaniku osalusele nimetatud ühisettevõtetes):

	2003	2002
<u>Ostud</u>		
Arco Vara Majade AS	43	465
Arco Ärikeskuse OÜ	183	0
Kerberon OÜ	321	214
Metro Kinnisvara OÜ	6	0
Kokku ostud	553	679

Müügid

Arco Vara Majade AS	892	11 530
Arco Vara Saare Kinnistute OÜ	354	0
Arco Ärikeskuse OÜ	267	307
Kerberon OÜ	5 474	5 932
Metro Kinnisvara OÜ	0	60
Kokku müügid	6 986	17 829

Arco Vara kontserni saldod ühisettevõtetega on 31. detsembri seisuga alljärgnevad:

Lühiajalised nõuded

	2003	2002
AV Arenduse	67	0
Arco Vara Majade AS	1 992	3 136
Fortuuna Elamud A	306	0
Lehe Elamud OÜ	126	0
Arco Vara Saare Kinnistute OÜ	2	0
Arco Ärikeskuse OÜ	345	456
Floristron Grupp OÜ	254	554
Kerberon OÜ	408	7
Kokku lühiajalised nõuded	3 500	4 153

28.06.2004

Pikaajalised nõuded

Arco Ärikeskuse OÜ
AS Tallinna Olümpiapurjespordikeskus
Kokku pikaajalised nõuded

2003	2002
90	2
20 825	20 825
20 915	20 827

Lühiajalised kohustused

Arco Vara Majade AS
Arco Vara Saare Kinnistute OÜ
Kerberon OÜ
Metro Kinnisvara OÜ
Wolks AS
Kokku lühiajalised kohustused

1 015	0
1	0
7	282
200	200
1 004	134
2 227	616

Pikaajalised kohustused

Arco Ärikeskuse OÜ
Wolks AS
Kokku pikaajalised kohustused

76	0
2 197	3 395
2 273	3 395

Kontsern müüs 2003. aastal ühiste omanikega seotud ettevõttele teenuseid kogusummas 334 tuhat krooni (2002: 0 krooni) ning ostis ühiste omanikega seotud ettevõttelt teenuseid kogusummas 346 tuhat krooni (2002: 836 tuhat krooni). 2002. aastal soetas kontsern läbi ühise omanikkonna seotud ettevõttelt kinnisvarainvesteeringu väärtuses 2 000 tuhat krooni.

Seisuga 31.12.2003 oli kontsernil nõudeid ühiste omanikega seotud ettevõttele kokku 6 660 tuhat krooni (2002: 0 krooni) ning kohustusi 4 212 tuhat krooni (2002: 268 tuhat krooni). Emaettevõtte omanikelt saadud laenude summa moodustas 2003. aasta lõpuks 1 958 tuhat krooni (2002: 5 844 tuhat krooni).

Arco Vara AS ühe tütaretevõtte omanikule antud laenu jääk seisuga 31. detsember 2003. a oli 2 100 tuhat krooni. Tütaretevõtte omaniku lähikondlaselt saadud laenu jääk seisuga 31. detsember 2003. a oli 1 200 tuhat krooni (2002: 1 200 tuhat krooni).

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole seotud osapooltega tehtud oluliste tehingute puhul kasutatud turuhindadest oluliselt erinevaid hindu.

28.06.2004

Lisa 32 BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED
tuhandetes kroonides

2004. aasta mais soetas kontsern täiendavad 46,4% ehitustegevusega tegeleva ettevõtte Deena Ehituse OÜ hääleõigusega osadest. Peale nimetatud ostu omab kontsern 100% Deena Ehituse OÜ hääleõigusega osadest. Ostuhind oli 1 200 tuhat krooni, mis tuleb tasuda 2004. aasta jooksul. Omandatud Deena Ehituse OÜ identifitseeritavate varade ja kohustuste õiglasel väärtusel on:

Käibevara	10 797
Põhivara	76
Kohustused	<u>-4 358</u>
Netovara	6 515
Eelnevalt omandatud osalus (53,6%)	<u>-3 492</u>
Soetatud netovara õiglane väärtus	3 023
Negatiivne firmaväärtus	-1 823
Soetusmaksumus	<u>1 200</u>

2004. aasta veebruaris müüs kontsern oma osaluse ühisettevõttes AS Masinaehitus hinnaga 100 krooni. Kuna emaettevõtte bilansis oli nimetatud ühisettevõtte kajastatud nullväärtuses, siis sellelt tehingult kasumit/kahjumit ei teenitud. Kontserni seisukohalt aga saadi nimetatud tehingust kasumit summas 705 tuhat krooni (kontserni osalus müügihetke negatiivses omakapitalis). Samuti klassifitseerusid ümber AS Masinaehitusele renditud hoone ja masinad materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, mille õiglane väärtus on materiaalse põhivara bilansilisest väärtusest 5 114 tuhande krooni võrra suurem.

2004. a mais soetati uus tütarettevõtte Lätis – Arco Development SIA – makstes 100%-lise osaluse eest 46 tuhat krooni. Ostuhetkel puudus nimetatud ettevõttel aktiivne majandustegevus, kuid edaspidi on selles ettevõttes kavas alustada suuremate kinnisvaraarendusprojektidega.

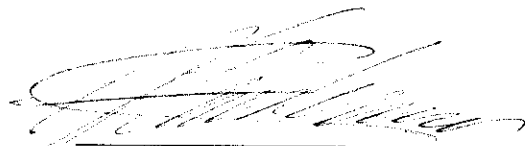
For identification purposes only
 09.06.2004

28.06.2004

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerin oma vastutust raamatupidamise aastaaruande eest ja kinnitan, et:

- lehekülgedel 6 kuni 46 toodud Arco Vara AS-i 31. detsembril 2003. a lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS);
- eelmises punktis nimetatud aruanne kajastab kontserni ja emaettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- Arco Vara AS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Viljar Arakas

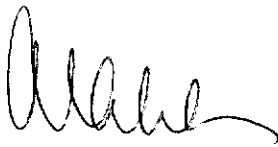
Juhataja

Tallinn

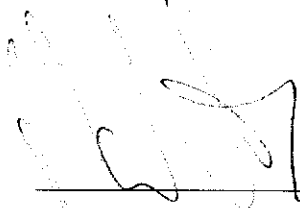
7. juuni 2004. a

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

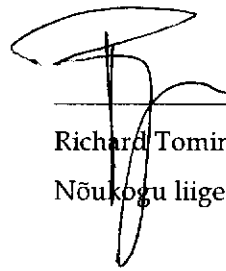
Arco Vara AS-i 2003. aasta konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande, millele on lisatud
audiitori järeldusotsus ja kasumijaotamise ettepanek, allkirjastamine 28. JUNIL 2004
(aruanne on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 28. JUNIL 2004):



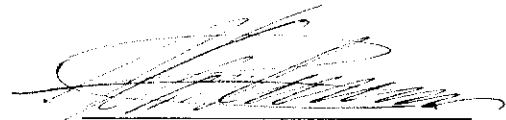
Arti Arakas
Nõukogu esimees



Risto Vahimets
Nõukogu liige



Richard Tomingas
Nõukogu liige



Viljar Arakas
Juhataja

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS AS ARCO VARA AKTSIONÄRIDELE

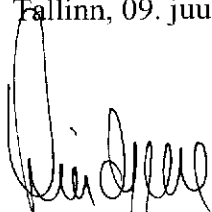
Oleme auditeerinud AS Arco Vara (edaspidi "ettevõtte") 31. detsember 2003. a lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet ning AS Arco Vara ning tema tütar- ja ühisettevõtete (edaspidi koos "kontsern") 31. detsember 2003. a lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis on lisatud meie poolt identifitseerituna. Raamatupidamise aastaaruannete õigsuse eest on vastutav ettevõtte juhtkond. Meie kohustus on avaldada auditi tulemusele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruannete kohta.

Välja arvatud osas, mida on kirjeldatud järgmises lõigus, viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamisaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus kontrollitakse väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamise aastaaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestusprintsipiide ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Me ei ole auditeerinud ettevõtte ja kontserni raamatupidamisaruandeid seisuga 31. detsember 2002. a, kuna meid määrati ettevõtte audiitoriteks pärast seda kuupäeva. Meie poolt kasutatavad praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil saada piisavat kinnitust nimetatud kuupäeva bilansi saldode õigsuse kohta. Bilansis seisuga 31. detsember 2002. a kajastatud saldod mõjutavad 31. detsembril 2003. a lõppenud aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid.

Meie arvates, välja arvatud nende võimalike paranduste mõjud, millised oleksid võinud osutada vajalikuks, kui me oleksime saanud piisava tõendusmaterjali eelmises lõigus kirjeldatud asjaolude kohta, kajastavad ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanded kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte ja kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2003. a ning nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta tegevuse tulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega.

Tallinn, 09. juuni 2004. a



Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS



Marju Pöldniit
Vannutatud audiitor