

Maakohus
registrosakond
ASOTUD
26.08.2007

Majandusaasta aruanne

Loome OÜ

KERBERON OÜ

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2006. a
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2006. a
Registrikood:	10820787
Aadress:	Jõe 2b 10151, Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	+372 6 306 500
Faks:	+372 6 306 502
E-mail:	info@arcovara.ee
Interneti kodulehekülg:	www.arcovara.ee
Põhitegevused:	Kinnisvaraarendus ja -investeeringud Kinnisvaraga seotud teenused
Juhatus:	Veiko Pedosk, Veiko Taevere
Audiitor:	Ernst & Young Baltic AS

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
KASUMIARUANNE	5
BILANSS	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Müügitulu	16
Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud	16
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 5 Raha ja raha ekvivalendid	17
Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 8 Materiaalne põhivara	18
Lisa 9 Laenukohustused	18
Lisa 10 Võlad	19
Lisa 11 Ettemaksed	19
Lisa 12 Ärikasumi korrigeerimised rahavoogude aruandes	19
Lisa 13 Omakapital	20
Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega	20
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	22
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	24
JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2006. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	25

TEGEVUSARUANNE

Kerberon OÜ tegevusaladeks on enda mitteiluruumide rendileandmine (EMTAK- I kood 70203) ja muu kinnisvara haldamine või haldamisega seotud tegevused (EMTAK- I kood 70329).

Kerberon OÜ müügitulu moodustas 2006. aastal **6 496 849** krooni, mis oli 20% suurem kui 2005. aastal (5 418 164 krooni). Majandusaasta brutokasumiks kujunes **3 311 733** krooni (2005. a. 3 881 495 krooni), muutus eelmise aastaga 15%. Ärikasumi languse põhjustasid suurenenud kulutused territooriumi hoolduseks ja remondiks ning intressikulude kasv. Majandusaasta puhaskasum oli **24 423 830** krooni (2005.a. 15 990 149 krooni). Puhaskasumi kasvu tngis kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus tegeliku turuväärtuseni, mis 2006.a. 31. detsembri seisuga oli **72 400 000** krooni, (2005. a. 31. detsembri seisuga 50 172 117 krooni). Kinnistul asuvate rajatiste parendamisse tehti investeeringuid 1 183 256 krooni.

OÜ Kerberon omab Tallinnas hoonestusõigust kinnistul asukohaga Kadaka tee 131, tähtajaga 45 aastat. Kogu OÜ Kerberon majandustegevus on suunatud ülalnimetatud hoonestusõiguse alusel kasutataval kinnistul asetsevate tööstus-, lao- ja büroohoonete väljarentimisele ning haldamisele. Põhitähelepanu on siinjuures osutatud oluliselt amortiseerunud laopindade renoveerimisele ja kaasaajastamisele rentnike kasvanud nõudmisi arvestades.

OÜ Kerberoni tegevust 2006 aastal jääb iseloomustama kinnistu piiride täpne mahamärkimine koos uue piirde rajamisega, kinnistu krundi heakorrasdamise jätkamine, rentnikele väljaüritud territooriumialade täpne kaardistamine ning mahamärkimine looduses. Ühtlasi võimaldas eeltoodu efektiivsemalt rakendada territooriumi potentsiaali ning anda kasutamata pind lisaväärtuse loomiseks täiendavalt rendile. Kuna rentnikel napib endiselt kasutatavaid pindu, alustati ühe Kerberoni territooriumi suurrentniku käsutuses olevale hoonele 294 m2 suuruse külmlao juurdeehitust. Ehitusjärke ootab veel kahe angaari rekonstrueerimine ning juurdeehitus täiendava büroopinna osas olemasolevatele rentnikele.

Kadaka tee 131 asuva territooriumi paremaks haldamiseks ning vahetumaks rentike teenindamiseks sõlmis OÜ Kerberon 2006. a juulis varavalitsemislepingu Arco Vara Haldusega, kellelt ostetakse valitsemise- ja haldusteenust. Ettevõtte arengu jaoks oluliste otsuste langetamiseks annab oma ala professionaalide juuresolek kahtlemata lisaväärtust ning loob kindlustunnet järelevalve suhtes.

Palgalisi töötajaid OÜ Kerberonil 2006 ei olnud ning juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

2007. aasta arengud

2007 aastal jätkab OÜ Kerberon rentnikele suunatud arendustegevust kinnistul ning investeerib kaasaegsete laopindade ehitusse rohkem kui 10 miljonit krooni.

Finantsnäitajad

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2006	2005
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	4,7	7,7
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,7	0,5
Omakapital võiakohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)	2,3	1,3
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	3,8	3,0
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvamad)	0,33	0,32
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad)	0,39	0,40
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	0,5	0,6

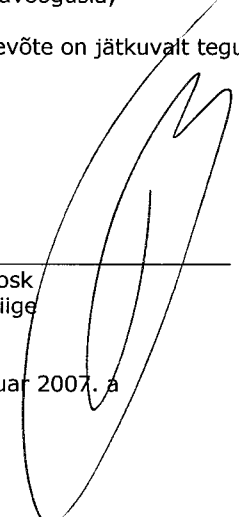
Veiko Taevere
Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

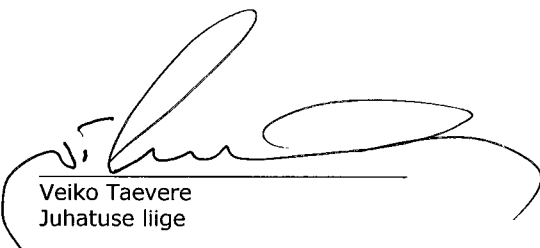
Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 21 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. Kerberon OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.



Veiko Pedosk
Juhatuses liige

26. veebruar 2007. a



Veiko Taevere
Juhatuses liige

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
28.02.2007 

KASUMIARUANNE

kroonides

	Lisad	2006	2005
Müügitulu	2	6 496 849	5 418 164
Müüdnud toodangu kulu	3	-3 185 115	-1 556 670
Brutokasum		3 311 734	3 861 494
Üldhalduskulud	3	-397 298	-849 364
Muud äritulud	3	22 278 630	14 599 000
Muud ärikulud	3	-15 073	-462
Ärikasum		25 177 993	17 610 668
Muud finantstulud ja -kulud	4	-754 163	-357 361
Kasum enne tulumaksu		24 423 830	17 253 307
Dividendide tulumaksukulu		0	-1 263 158
Aruandeaasta puhaskasum		24 423 830	15 990 149

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

28.02.2007

BILANSS

kroonides 31. detsembri seisuga

	Lisad	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	5	371	967 534
Nõuded	6	10 602 881	13 495 420
Ettemakstud kulud	6	12 563	14 249
Käibevara kokku		10 615 815	14 477 203
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7	72 400 000	50 172 117
Materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)	8	595 293	0
Põhivara kokku		72 995 293	50 172 117
VARAD KOKKU		83 611 108	64 649 320
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	1 865 071	1 885 620
Võlad	10	248 068	4 106 000
Ettemaksed	11	163 200	158 895
Lühiajalised kohustused kokku		2 276 339	6 150 515
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	9	23 343 726	24 931 592
Pikaajalised kohustused kokku		23 343 726	24 931 592
Kohustused kokku		25 620 065	31 082 107
Omakapital			
Osakapital	13	80 000	80 000
Ülekurss		15 960 000	15 960 000
Kohustuslik reservkapital		8 000	8 000
Jaotamata kasum	13	41 943 043	17 519 213
Omakapital kokku		57 991 043	33 567 213
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		83 611 108	64 649 320

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

28.02.2007

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Kroonides

	Lisad	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		25 177 993	17 610 668
Ärikasumi korrigeerimised	12	-22 227 882	-14 599 000
Äritegevusega seotud varade muutus		33 463	147 987
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-38 944	-195 618
Rahavood äritegevusest kokku		2 944 630	2 964 037
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	8	-595 293	0
Antud laenud		0	-13 966 827
Antud laenude tagasimaksed		3 082 966	1 063 860
Kontsernikonto nõude muutus		-638 391	-12 092
Saadud intressid		1 017 577	304 485
Rahavood investeerimistegevusest kokku		2 866 859	-12 610 574
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		334 746	28 220 334
Laenude tagasimaksed		-2 023 163	-15 680 942
Makstud intressid		-1 349 976	-1 032 579
Makstud dividendid		-2 880 000	-1 120 000
Makstud dividendide tulumaks		-860 260	-353 684
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-6 778 653	10 033 129
RAHAVOOD KOKKU		-967 164	386 592
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		967 534	580 942
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-967 164	386 592
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		371	967 534

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

28.02.2007

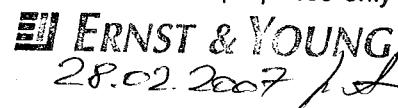
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides

	Osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2004	80 000	15 960 000	8 000	5 529 064	21 577 064
Dividendide jaotamine	0	0	0	-4 000 000	-4 000 000
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	15 990 149	15 990 149
Saldo 31.12.2005	80 000	15 960 000	8 000	17 519 213	33 567 213
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	24 423 830	24 423 830
Saldo 31.12.2006	80 000	15 960 000	8 000	41 943 043	57 991 043

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 13.

For identification purposes only


ERNST & YOUNG
 28.02.2007 / 

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Kerberon OÜ-i raamatupidamise aastaaruanne koostatakse, lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse osa finants- ja kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse Eesti kroonides, kui ei ole märgitud teisiti.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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

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

Kinnisvara klassifitseerimine

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

Varuna kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elukeskkonna, üksikute eluhoonete või elamukruntide väljaarendamine ja võõrandamine, samuti esitatakse varuna kinnisvaraobjekte, mis on soetatud edasimüügiks tavapärase äritegevuse käigus.

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

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

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

Hindamise ebakindlus

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

Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on üks hindamistehnikaid diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskonteeritud rahavoogude meetodil määratud õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oli 31.12.2006 seisuga 72 400 000 krooni (2005. a 50 172 117 krooni). Üksikasjalikum informatsioon kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramise kohta on esitatud lisa 7.

Tulu kajastamine

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

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektil olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu pikaajalise lepinguga fikseeritud teenuste müügist

Pikaajaliste teenuselepingute (sealhulgas ehituslepingute) tulud ja kulud kajastatakse valmidusastme meetodil. Osutatava teenuse valmidusaste leitakse teenuse osutamisega seotud tegelike ja eelarveliste kogukulude suhtena bilansipäeval. Kui teenuse osutaja on bilansipäevaks väljastanud tellijale arveid summas, mis erineb valmidusastme meetodil arvestatud tulust, kajastatakse see vahe bilansis kohustuse või nõudena.

Kui teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadavat tulu, kajastatakse oodatav kahjum kohe ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Maakliertegevuse tulu kajastatakse üldjuhul vahendustehingu sõlmimise hetkel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditähtajal tuluna lineaarselt. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuste, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on väike. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Kontsernikonto

Ettevõtte pangakontod Ühispangas ja Hansapangas kuuluvad Arco Vara AS-i kontsernikonto koosseisu. Olenevalt sellest, kas ettevõtte pangakonto jääk on positiivne või negatiivne, näitab ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldod bilansipäeva seisuga nõude või kohustuse. Kontsernikonto kajastamiseks bilansis rakendatakse

finantsvara või finantskohustuse arvestamise põhimõtteid (vt allpool). Rahavoogude aruandes näidatakse kontsernikonto nõude muutus investeerimistegevuse rahavoogudes ning kontsernikonto kohustuse muutus finantseerimistegevuse rahavoogudes.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärasel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärasel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida Raamatupidamise Toimkonna juhendid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita. Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- 1) finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- 2) lunastustähtajani hoitavad investeeringud – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 3) nõuded – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 4) müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara

Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulusid. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul põhineb õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul leitakse õiglane väärtus, tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja -kulude real. Erandiks on müügivalmis finantsvara, mille õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse otse omakapitalis ümberhindluse reservi real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse vähenemise tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse vähenemise korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse vähenemisest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

Õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud efektiivse intressimäära kaudu.

Amortiseeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete ja lunastustähtjani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurendamise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate abi. Olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga ümberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 20 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis lülitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse materiaalse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni.

Soetamise järel kajastatakse materiaalet põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse vähenemisest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastast on järgmised:

- | | |
|--|--------|
| • hooned ja rajatised | 2-18% |
| • masinad ja seadmed | 8-20% |
| • transpordivahendid | 15-25% |
| • muu inventar, tööriistad ja sisseseade | 20-40% |

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille ettevõtte saaks vara vöörandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse vähenemise hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse vähenemise arvestusprintsip).

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara vöörandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum ja kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine

lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiotel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasest väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval analüüsitakse, kas on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas (kui see on nõutud) hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest, kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge määruga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse kasumiaruandes aruandeperioodi amortisatsioonikulude hulgas.

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas bilansipäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt bilansilise väärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real mis varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevat kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõttel oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Sellest lähtudes eraldab ettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Tulumaks

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

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumist makstakse välja dividende. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud lisas 13.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
28.02.2007

Lisa 2 Müügitulu
 kroonides

Tegevusalad	2006	2005
Rent ja haldusteenused	6 496 849	5 418 164
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	6 496 849	5 418 164

Geograafilised piirkonnad	2006	2005
Eesti	6 496 849	5 418 164
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku	6 496 849	5 418 164

Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud
 kroonides

Müüdnud toodangu kulu	2006	2005
Ostetud ehitusteenus	-1 183 256	0
Muud kulud	-2 001 859	-1 556 670
Müüdnud toodangu kulu kokku	-3 185 115	-1 556 670

Üldhalduskulud	2006	2005
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-355 487	-707 847
Muud kulud	-41 811	-141 517
Üldhalduskulud kokku	-397 298	-849 364

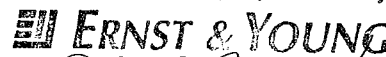
Muud äritulud	2006	2005
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 12)	22 227 882	14 599 000
Muud tulud	50 748	0
Muud äritulud kokku	22 278 630	14 599 000

Muud ärikulud	2006	2005
Viivised ja trahvid	-568	-60
Muud kulud	-14 505	-402
Muud ärikulud kokku	-15 073	-462

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud
 kroonides

Muud finantstulud ja -kulud	2006	2005
Intressikulud	-1 355 637	-1 074 846
Intressitulud	601 474	732 864
Kasum või kahjum valuutakursi muutustest	0	-15 379
Muud finantstulud ja -kulud kokku	-754 163	-357 361

For identification purposes only



28.02.2007

Lehekülg 16

Lisa 5 Raha ja raha ekvivalendid
 kroonides

	31.12.2006	31.12.2005
Sularaha ja nõudmiseni hoisused	371	967 534
Raha ja raha ekvivalendid kokku	371	967 534

Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed
 kroonides
NÕUDED

	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	111 453	65 648
Nõuded ostjate vastu kokku	111 453	65 648
Muud lühiajalised nõuded		
Nõuded Arco Vara Grupi ettevõtete vastu (lisa 14)	10 491 428	13 429 772
Muud lühiajalised nõuded kokku	10 491 428	13 429 772
Nõuded kokku	10 602 881	13 495 420

ETTEMAKSTUD KULUD

	31.12.2006	31.12.2005
Muude maksude ettemaksed	722	0
Tulevaste perioodide kulud	11 841	14 249
Ettemaksed kokku	12 563	14 249

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud
 kroonides

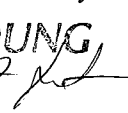
Saldo seisuga 31.12.2004	35 573 117
Kasum / kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 3)	14 599 000
Saldo seisuga 31.12.2005	50 172 117
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 3)	22 227 882
Saldo seisuga 31.12.2006	72 400 000

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2006. aastal renditulu summas 6 439 988 krooni (2005: 5 418 164 krooni). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevate kulude (sh. remonttööd ja parendused) summa moodustas 2006. a. 3 185 115 krooni (2005: 1 556 670 krooni).

Ettevõtte on 2006. aastal teinud kapitaliseeritud parendusi varem olemasolevatesse kinnisvarainvesteeringutesse summas 1 183 256 krooni (2005: null).

Ettevõtte on võlakohustuste tagamiseks pantinud 2006. aasta lõpu seisuga kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisvaraobjekti bilansilises väärtuses 72 400 000 krooni (2005: 50 172 117 krooni).

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
 28.02.2007 

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2006	31.12.2005
kuni 1 aasta	6 752 784	6 093 540
2-5 aastat	29 075 445	26 257 891
Üle 5 aasta	15 878 825	14 340 088
Kokku	51 707 054	46 691 520

Lisa 8 Materiaalne põhivara
kroonides

	Lõpetamata ehitis ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2005	0	0
Ostud ja parendused	595 293	595 293
Jääkväärtus 31.12.2006	595 293	595 293
Soetusmaksumus 31.12.2006	595 293	595 293

Lisa 9 Laenukohustused
kroonides

LÜHIAJALISED LAENUKOHUSTUSED	31.12.2006	31.12.2005
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, s.h	1 865 071	1 885 620
Pangalaenu ¹	1 865 071	1 885 620
Lühiajalised laenukohustused kokku	1 865 071	1 885 620
PIKAAJALISED LAENUKOHUSTUSED	31.12.2006	31.12.2005
Pikaajalised laenukohustused kokku	25 208 797	26 817 212
sh. kohustuste lühiajaline osa	1 865 071	1 885 620
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	23 343 726	24 931 592
Pangalaenu ¹	23 343 726	24 931 592

Ettevõtte laenukohustused on fikseeritud Eesti kroonides.

¹ Laen SEB Eesti Ühispankast tagasimaksmise tähtajaga 18.03.2012. Laenu intress on muutuv, sõltudes Eesti Panga baasintressist + 1,9% aastas. Laenu tagatiseks on panditud kinnistu Kadaka tee 131 bilansilise väärtusega 72 400 000 krooni (2005: 50 172 117 krooni).

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
28.02.2007 *[signature]*

Lisa 10 Võlad
kroonides

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad tarnijatele	138 840	145 893
Muud võlad		
Võlad Arco Vara Grupi ettevõtete ees (lisa 14)	12 351	2 032 069
Muud võlad kokku	12 351	2 032 069
Maksuvõlad		
Käibemaks	44 524	40 392
Dividendide tulumaks	0	909 023
Maksuvõlad kokku	44 524	949 415
Viitvõlad		
Intressivõlad	52 353	39 023
Dividendivõlad	0	939 600
Viitvõlad kokku	52 353	978 623
Võlad kokku	248 068	4 106 000

Lisa 11 Ettemaksed
kroonides

	31.12.2006	31.12.2005
Muud ettemakstud tulud	163 200	158 895
Ettemaksed kokku	163 200	158 895

Muude ettemakstud tuludena on kajastatud üürnike tagatisrahad.

Lisa 12 Ärikasumi korrigeerimised rahavoogude aruandes
kroonides

	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus (lisa 3)	-22 227 882	-14 599 000
Ärikasumi korrigeerimised kokku	-22 227 882	-14 599 000

Ettevõtte juhtkond on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel tuginenud sõltumatute hindajate hinnangutele.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel oli väljarenditavate kinnisvarainvesteeringute puhul eeldatud renditulu kasvuga 2,5% aastas ning kulude kasvuga 1,5% aastas. Väljarenditavate pindade vakants jäi keskmiselt 5% piiridesse. Diskontomäär projektist väljumisel on jäänud vahemikku 10% - 11,5%. Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kruntide puhul võeti õiglase väärtuse leidmisel arvesse võrreldavaid turutehinguid ning võimalikku ehitusõiguse mahtu ja hinda.

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
28.02.2007 

Lisa 13 Omakapital

Kroonides

	31.12.2006	31.12.2005
Osad nominaalväärtuses (tk)	2	2
Osakapital	80 000	80 000
Ülekurs osa kohta (kroonides)	7 980 000,00	7 980 000,00
Ülekurs kokku	15 960 000	15 960 000

2005. aastal välja kuulutatud dividendidest oli 31.12.2005 seisuga välja maksmata 2 880 000 krooni, mis tasuti 2006. aastal.

Dividendide tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2006 seisuga 41 943 043 krooni (2005: 17 519 213 krooni). Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu nimetatud jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega, on 9 227 469 krooni (2005: 4 941 316 krooni). Seega moodustavad maksimaalsed netodividendid 32 715 573 krooni (2005: 12 577 897 krooni).

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

Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega

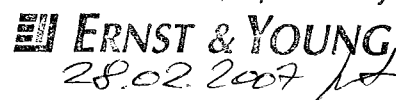
kroonides

TEHINGUD ARCO VARA GRUPI ETTEVÕTETEGA**TEHINGUD EMAETTEVÕTTEGA:**

SALDOD EMAETTEVÕTTEGA	31.12.2006	31.12.2005
Lühiajalised nõuded, s.h	10 482 270	13 344 979
Antud lühiajalised laenud ¹	9 820 000	12 902 966
Kontsernikonto nõue	650 483	12 092
Intressinõue	10 824	428 378
Laekumata arved	963	1 543
Lühiajalised kohustused, s.h	11 800	1 944 316
Muud lühiajalised kohustused ³	0	1 940 400
Tasumata arved	11 800	3 916

TEHINGUD EMAETTEVÕTTEGA	2006	2005
Antud laenu	0	13 966 826
Antud laenude tagasimaksed	3 082 966	1 063 860
Saadud intresse	1 017 577	304 485
Müügid	42 408	41 580
Ostud	75 486	60 000

For identification purposes only


 ERNST & YOUNG
 28.02.2007

TEHINGUD SÕSARETTEVÕTETEGA:

SALDOD SÕSARETTEVÕTETEGA	31.12.2006	31.12.2005
Lühiajalised nõuded, s.h	9 158	84 793
Laekumata arved	9 158	84 793
Lühiajalised kohustused, s.h	551	87 753
Saadud lühiajalised laenud ²	0	80 000
Intressikohustus	0	7 753
Tasumata arved	551	0

TEHINGUD SÕSARETTEVÕTETEGA	2006	2005
Saadud laenude tagasimaksed	80 000	0
Makstud intresse	7 904	0
Müügid	478 308	490 824
Ostud	867 358	556 904

TEHINGUD MUUDE SEOTUD OSAPOOLTEGA**TEHINGUD OMANIKEGA:**

SALDOD OMANIKEGA	31.12.2006	31.12.2005
Lühiajalised kohustused, s.h	23 600	963 200
Muud lühiajalised kohustused ³	0	939 600
Tasumata arved	23 600	23 600

TEHINGUD OMANIKEGA	31.12.2006	31.12.2005
Ostud	240 000	480 000

¹ Antud lühiajalise laenuna on kajastatud Arco Vara AS-le antud laen jäägiga 31.12.2006 summas 9820 000 krooni (2005. 12 902 966 krooni) tagasimaksmistähtajaga 31.03.2007. a. Teenitav laenuintress on 5% aastas.

² Saadud lühiajaline laen Arco Investeeringute AS-lt 23.01.2003 aastal, mis tasuti 2006.aastal ning maksti intressi 4%.

³ Muude lühiajaliste kohtustustena on kajastatud 2005. aastal väljakuulutatud dividendide maksmata osa, mis tasuti 2006. aastal.

Kerberon OÜ juhtkonna liikmetele 2006. aastal tasusid ei makstud.

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

28.02.2007 

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Kerberon OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Kerberon OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2006 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on lisatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Välja arvatud osas, mida on kirjeldatud järgmises lõigus, viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Alus märkusega arvamuse avaldamiseks

Me ei ole auditeerinud Kerberon OÜ raamatupidamise aastaaruannet seisuga 31. detsember 2005. a, kuna meid määrati Kerberon OÜ 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 2005. a kajastatud saldod mõjutavad 31. detsembril 2006. a lõppenud aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud nende võimalike paranduste mõju, millised oleksid võinud osutada vajalikuks, kui me oleksime saanud piisava tõendusmaterjali eelmises lõigus kirjeldatud asjaolude kohta, kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Kerberon OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

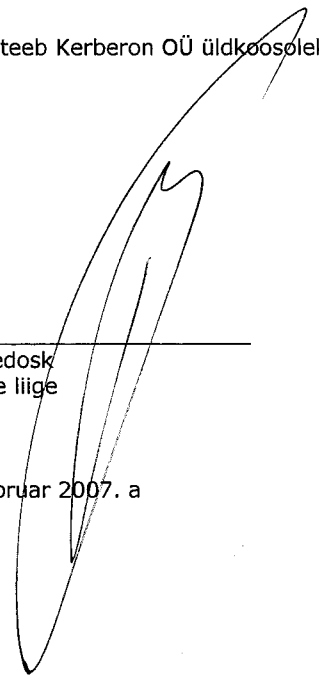
Tallinn, 28. veebruar 2007. a



Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb Kerberon OÜ üldkoosolekule ettepaneku jätta kasum jaotamata.



Veiko Pedosk
Juhatuseliige

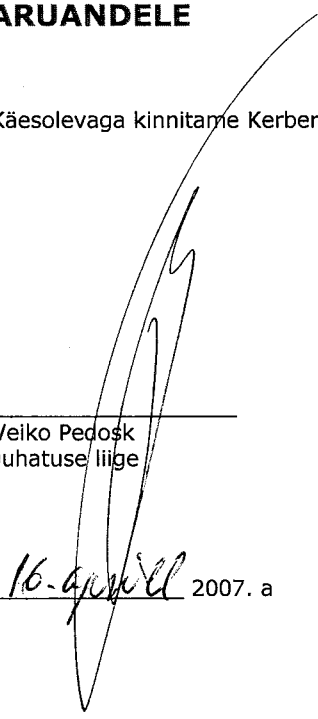
26. veebruar 2007. a



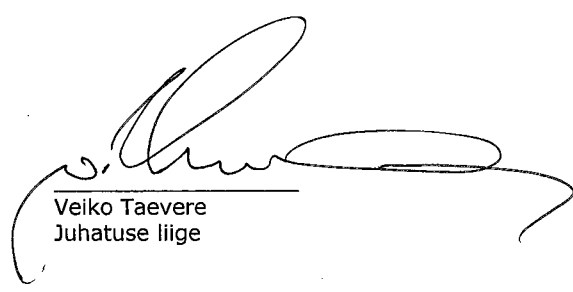
Veiko Taevere
Juhatuseliige

JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2006. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Kerberon OÜ 2006. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



Veiko Pedosk
Juhatuseliige



Veiko Taevere
Juhatuseliige

16. aprill 2007. a