

30-06-2005

13

Riina Iher

KONTROLLITUD

MAJANDUSAASTA ARUANNE

ARCO HCE OÜ

Majandusaasta algus: 11. november 2003.a.
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2004.a.

Registrikood: 10991428

Aadress: Jõe 2b
10151 Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 600

Interneti kodulehekülg: www.arcovara.ee

Põhitegevused: kinnisvaratehingud

Dokumentide loetelu, mis saadetakse
majandusaasta aruandest eraldi:

- üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri.

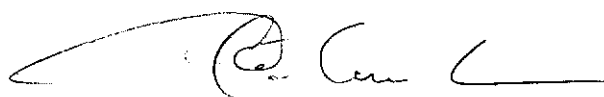
30-06-2005

ARCO HCE OÜ

Majandusaasta aruanne 2004

SISUKORD

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE	2
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	3
Kasumiaruanne	3
Bilanss	3
Omakapitali muutuste aruanne	4
Rahavoogude aruanne	5
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	6
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	6
Lisa 2 Muud nõuded	7
Lisa 3 Ettemaksed	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 5 Lühiajalised võlakohustused	7
Lisa 6 Muud lühiajalised võlad	8
Lisa 7 Muud pikaajalised võlakohustused	8
Lisa 8 Laenude tagatised ja panditud varad	8
Lisa 9 Omakapitali lisa	8
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	8
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	10
JUHATUSE ALLKIRJAD 2004 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	11



Juhatuses liige

30-06-2005

ARCO HCE OÜ

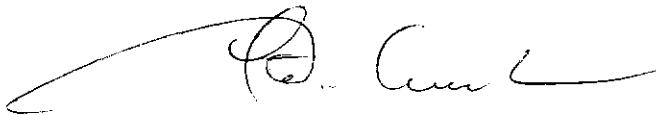
Majandus aasta aruanne 2004

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE

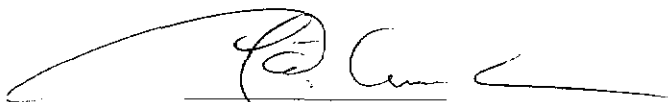
OÜ Arco HCE lisas 2004 aastal enda tegevusvaldkonda kinnisvara arenduse eesmärgiga keskenduda just sellele valdkornale järgnevate aastate jooksul.

2004 lõpus jõuti esimese kinnistu omandamiseni eesmärgiga alustada antud kinnistul arendustegevusega 2005 aastal.

OÜ Arco HCE tegevust juhib üheliikmeline juhatus, koosseisulisi töötajaid ettevõttes aruandeperioodil ei olnud. 2004. aastal juhatuse liikmele tasu ei makstud.



Jüri Kuusk
Juhatus liige



Juhatus liige

30 -06- 2005

ARCO HCE OÜ

Majandusaasta aruanne 2004

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Kasumiaruanne

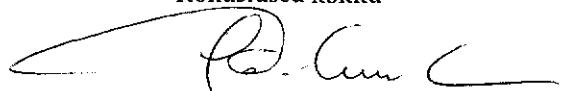
kroonides perioodil 11.11.03 kuni 31.12.04

	11.11.03 kuni 31.12.04
Üldhalduskulud	-38 537
Ärikasum	-38 537
Aruandeaasta puhaskahjum	-38 537

Bilanss

kroonides 31. detsembri seisuga

	31.12.2004	11.11.2003	Lisad
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	9 994	40 000	
Ettemaksed	10 395	0	3
Muud lühiajalised nõuded	10 373	0	2
Käibevara kokku	30 762	40 000	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	76 926 224	0	4
Põhivara kokku	76 926 224	0	
VARAD KOKKU	76 956 986	40 000	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	33 000 000	0	5
Võlad tarnijatele	218 107	0	
Muud lühiajalised võlad	20 355	0	6
Lühiajalised kohustused kokku	33 238 462	0	
Pikaajalised kohustused			
Muud pikaajalised võlad	43 717 061	0	7
Pikaajalised kohustused kokku	43 717 061	0	
Kohustused kokku	76 955 523	0	


Juhatuse liige

30-06-2005

ARCO HCE OÜ

Majandusaasta aruanne 2004

(järg...)

Omakapital

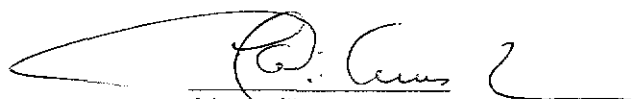
Osakapital	40 000	40 000
Aruandeaasta kasum/kahjum	-38 537	0
Omakapital kokku	1 463	40 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	76 956 986	40 000

9

Omakapitali muutuste aruanne

kroonides 31. detsembri seisuga

	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 10.11.2003	0	0	0
Osakapitali sissemakse	40 000	0	40 000
Seisuga 31.12.2003	40 000	0	40 000
 Aruandeaasta puhaskahjum		-38 537	-38 537
Seisuga 31.12.2004	40 000	-38 537	1 463


Juhatuse liige

30-06-2005

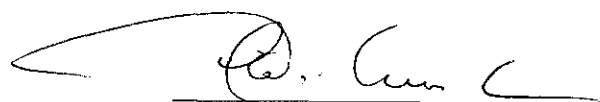
ARCO HCE OÜ

Majandusaasta aruanne 2004

Rahavoogude aruanne

kroonides

	2004	11.11.2003	Lisad
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum	-38 537	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10 395	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	238 462		
Rahavood äritegevusest kokku	189 530	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-76 525 163	0	4
Kontsernikonto nõude muutus	-10 373	0	2
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-76 535 536	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	76 316 000	0	5,7
Osakapitali sissemaks	0	40 000	
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	76 316 000	40 000	
RAHAVOOD KOKKU	-30 006	40 000	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40 000	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-30 006	40 000	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 994	40 000	
Raha ja raha ekvivalendid	31.12.2004	31.12.2003	
Raha ja pangakontod	9 994	40 000	
Raha ja raha ekvivalendid kokku	9 994	40 000	


 Juhatuses liige

30-06-2005

ARCO HCE OÜ

Majandusaasta aruanne 2004

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Arco HCE OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamiselused.

Finantsvarad

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

Nõuded

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sealhulgas lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Muud finantsvarad

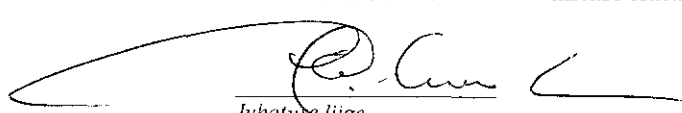
Muud finantsvarad kajastatakse edaspidi nende õiglasel väärtuses. Juhul kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt määrata, siis kajastatakse muud finantsvarasid nende korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansil 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 hindamisel õiglasel väärtusesse kasutatakse ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud ärikulud" / "muud äritulud".

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.


Juhatuse liige

30-06-2005

ARCO HCE OÜ

Majandusaasta aruanne 2004

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud kinnisvaraobjekti soetamisega (kajastatakse kinnisvarainvesteeringu hinnas).

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Muud nõuded**Muud nõuded**

	31.12.2004	11.11.2003
Nõuded Arco Vara konsolideerimisgrupi vastu (vt lisa 10)	10 373	0
Muud nõuded kokku	10 373	0

Lisa 3 Ettemaksed

	31.12.2004	11.11.2003
Käibemaks	10 395	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded kokku	10 395	0
Ettemaksed kokku	10 395	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

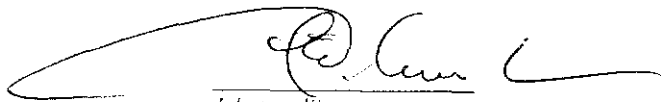
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2003	0
Soetused	76 926 224
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2004	76 926 224

Arco HCE OÜ soetas 2004. aastal kinnistu aadressil Tallinn, Laeva tn 4/ Paadi tn 3. Kinnisvarainvesteering on panditud Arco HCE OÜ poolt võetud pangalaenu tagatiseks.

Lisa 5 Lühiajalised võlakohustused

	31.12.2004	11.11.2003
Võlakohustused		
Lühiajalised laenud ¹	33 000 000	0
Võlakohustused kokku	33 000 000	0

- ¹ Lühiajaliste laenude saldo seisuga 31.12.2004. a sisaldab pangalaenu summas 33 000 000 krooni. Pangalaenu intress on 4,2% ja tagasimakse tähtaeg 16. detsember 2005.


Juhatuse liige

30-06-2005

ARCO HCE OÜ

Majandusaasta aruanne 2004

Lisa 6 Muud lühiajalised võlad

	31.12.2004	11.11.2003
Võlad emaettevõtetele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele (vt. lisa 10)	20 355	0
Muud lühiajalised võlad kokku	20 355	0

Lisa 7 Muud pikaajalised võlakohustused

	31.12.2004	11.11.2003
Võlad emaettevõtjatele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele (vt. lisa 10)	43 717 061	0
Muud pikaajalised võlad kokku	43 717 061	0

Lisa 8 Laenude tagatised ja panditud varad

Arco HCE OÜ poolt saadud laenude tagatiseks on panditud järgmised varad:

- Hüpooteegid kinnistutele bilansilise väärtusega 76 926 224 krooni;

Garantii võetud laenu tagatiseks on andnud Arco Vara AS ulatuses 66 000 000 krooni.

Lisa 9 Omakapitali lisa

Seisuga 31.12.2004. a jaguneb ettevõtte osakapital üheks (1) osaks nimiväärtusega 40 000 krooni. Osakapitali võib ilma põhikirja muutmata suurendada kuni 160 000 kroonini.

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

Arco HCE OÜ on ostnud kaupu ja teenuseid järgmistelt(-le) seotud osapooltelt(-le):

	2004
Ostud	
Metro Kinnisvara OÜ (sõsarettevõtja)	94 450
Kokku	94 450

Lisaks eelpool kirjeldatud tehingutele on Arco HCE OÜ võtnud 2004. a laenu järgmistelt seotud osapooltelt:

- Arco Vara AS (emaettevõtja) – summas 33 000 000 krooni
- Arco Vara Ärijuhtimise OÜ (sõsarettevõtja) – 10 316 000 krooni.

Tekkepõhiselt arvestatud intressikulu nendel laenudelt on järgmine:

- Arco Vara AS (emaettevõtja) – 343 750 krooni
- Arco Vara Ärijuhtimise OÜ (sõsarettevõtja) – 57 311 krooni

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhindadest oluliselt erinevaid hindasid.


Juhatuse liige

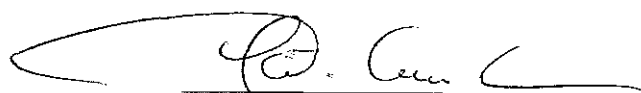
30-06-2005

ARCO HCE OÜ

Majandusaasta aruanne 2004

Saldod seotud osapooltega:

Lühiajalised nõuded emaettevõtja ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	31.12.2004	11.11.2003
Arco Vara Ärijuhtimise OÜ (sõsarettevõtja) - kontsernikonto nõue	10 373	0
Kokku	10 373	0
Lühiajalised võlad emaettevõtjale ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele	31.12.2004	11.11.2003
Metro Kinnisvara OÜ (sõsarettevõtja) - tasumata arve	20 355	0
Kokku	20 355	0
Pikaajalised võlad emaettevõtjale ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele	31.12.2004	11.11.2003
Arco Vara AS (emaettevõtja) - laen	33 000 000	0
Arco Vara AS (emaettevõtja) - laenu intress	343 750	0
Arco Vara Ärijuhtimise OÜ (sõsarettevõtja) - laen	10 316 000	0
Arco Vara Ärijuhtimise OÜ (sõsarettevõtja) - laenu intress	57 311	0
Kokku	43 717 061	0


Juhatuse liige

30-06-2005

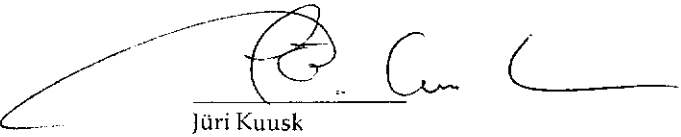
ARCO HCE OÜ

Majandusaasta aruanne 2004

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

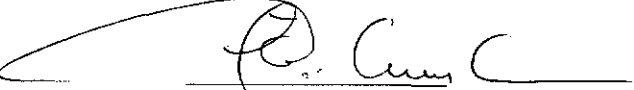
Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 10 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga,
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Arco HCE OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid,
3. Arco HCE OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Jüri Kuusk
Juhatuse liige

18. veebruar 2005. a



Juhatuse liige

30-06-2005

ARCO HCE OÜ

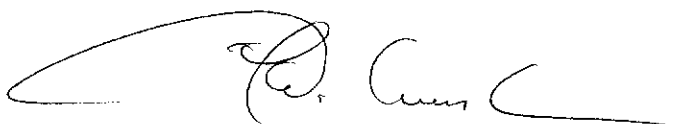
Majandusaasta aruanne 2004

JUHATUSE ALLKIRJAD 2004 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Arco HCE OÜ 2004 majandusaasta aruande allkirjastamine 18. veebruaril 2005 (aruanne on kinnitatud osanike koosoleku poolt 17. veebruaril 2005):



Jüri Kuusk
Juhatuse liige



Juhatuse liige

30-06-2005

OÜ Arco HCE osanike nimekiri 18.veebbruar.2005.a.

Nr	Osaniku nimi	Isikukood/ Reg.kood	Aadress	Osa nimiväärtus
1.	Arco Vara AS	10261718	Tallinn, Jõe 2B	40 000.-



Jüri Kuusk
Juhataja