

30 -06- 2005

51

Riina Iher  
KONTROLLITUS

## **ARCO VARA AS**

### **2004. AASTA KONSOLIDEERIMISGRUPI MAJANDUSAASTA ARUANNE**

|                              |                                                                                                                                                         |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Majandusaasta algus          | 1. jaanuar 2004. a                                                                                                                                      |
| Majandusaasta lõpp           | 31. detsember 2004. a                                                                                                                                   |
| Registrikood                 | 10261718                                                                                                                                                |
| Aadress                      | Jõe 2b<br>10151, Tallinn<br>Eesti Vabariik                                                                                                              |
| Telefon                      | +372 6 144 630                                                                                                                                          |
| Faks                         | +372 6 144 631                                                                                                                                          |
| E-mail                       | arcovara@arcovara.ee                                                                                                                                    |
| Interneti kodulehekülg       | www.arcovara.ee                                                                                                                                         |
| Põhitegevused                | Kinnisvaraprojektide arendamine ning<br>kinnisvara ja ehitiste ning eluruumide ja<br>mitteeluruumide kui vallasasjadega<br>seotud tehingute vahendamine |
| Aruandele lisatud dokumendid | - audiitori järeldusotsus<br>- kasumi jaotamise ettepanek                                                                                               |

## SISUKORD

30-06-2005

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE .....                                           | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....                             | 7  |
| KASUMIARUANNE .....                                            | 7  |
| BILANSS .....                                                  | 8  |
| RAHAVOO ARUANNE .....                                          | 10 |
| OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....                             | 12 |
| LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE .....                     | 14 |
| Lisa 1 ÜLDINE INFORMATSIOON .....                              | 14 |
| Lisa 2 RAAMATUPIDAMISE ARVESTUSPRINTSIIBID .....               | 14 |
| Lisa 3 MÜÜGITULU .....                                         | 24 |
| Lisa 4 MÜÜDUD KAUBA KULU .....                                 | 24 |
| Lisa 5 MUUD ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD TULUD JA KULUD .....          | 25 |
| Lisa 6 FINANTSTULUD JA -KULUD .....                            | 26 |
| Lisa 7 TULUMAKSUKULU .....                                     | 27 |
| Lisa 8 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA .....                           | 27 |
| Lisa 9 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID .....                         | 27 |
| Lisa 10 NÕUDED OSTJATE VASTU .....                             | 28 |
| Lisa 11 MUUD NÕUDED .....                                      | 28 |
| Lisa 12 VIITLAEKUMISED JA ETTEMAKSTUD KULUD .....              | 28 |
| Lisa 13 VARUD .....                                            | 29 |
| Lisa 14 TÜTAR- JA ÜHISETTEVÕTTED .....                         | 29 |
| Lisa 15 MUUD FINANTSINVESTEERINGUD .....                       | 36 |
| Lisa 16 BIOLOOGILISED VARAD .....                              | 37 |
| Lisa 17 KINNISVARAINVESTEERINGUD .....                         | 37 |
| Lisa 18 MATERIAALNE PÕHIVARA .....                             | 38 |
| Lisa 19 IMMATERIAALNE PÕHIVARA .....                           | 39 |
| Lisa 20 VÕLAKOHUSTUSED .....                                   | 39 |
| Lisa 21 MUUD LÜHIAJALISED VÕLAD .....                          | 40 |
| Lisa 22 MAKSU VÕLAD .....                                      | 41 |
| Lisa 23 VIITVÕLAD JA ETTEMAKSTUD TULUD .....                   | 41 |
| Lisa 24 LÜHI- JA PIKAAJALISED ERALDISED .....                  | 42 |
| Lisa 25 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD .....                          | 42 |
| Lisa 26 AKTSIAKAPITAL .....                                    | 43 |
| Lisa 27 KAPITALI- JA KASUTUSRENDID .....                       | 43 |
| Lisa 28 PANDITUD VARAD .....                                   | 44 |
| Lisa 29 POTENTSIAALSED JA BILANSIVÄLISED KOHUSTUSED .....      | 44 |
| Lisa 30 FINANTSINSTRUMENDID JA FINANTSRIISKIDE JUHTIMINE ..... | 45 |
| Lisa 31 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA .....                      | 47 |
| Lisa 32 BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED .....                    | 47 |
| JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE .....         | 48 |
| JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE .....    | 49 |

**TEGEVUSARUANNE**

30-06-2005

**ÜLDINE ÜLEVAADE**

Arco Vara kontserni põhitegevuseks on teostada kinnisvara arendustegevust ning pakkuda kinnisvaraga seotud teenuseid kolmes Balti riigis, sh. investeerimis-, ehitus-, järelevalve-, projektijuhtimise-, maakler-, haldus-, hindamis- ja konsultatsiooniteenused.

Kinnisvaraarenduse all mõistab kontsern kinnisvara väärtustamist läbi uue detailplaneeringu ja/või investeeringute rajatistesse ja ehitistesse. Väärtustamiseks seotakse kontserni erinevate ettevõtete kompetents turul tegutsevate parimate pakkujate toodete ja teenustega, mis annab võimaluse juhtida ja kontrollida protsesse algusest lõpuni tagades arenduse kvaliteedi. Arendustegevust teostatakse nii elu- kui ärikeskkonnas.

Olulisemad Arco Vara kontserni ettevõtted on: OÜ Arco Vara Ärijuhtimine (100%), Arco Investeeringute AS (95%), Arco Development SIA (100%), Deena Ehituse OÜ (100%), Arco Vara Tallinna Büroo AS (100%), Arco Real Estate SIA (100%), ja Tallinna Olümpiapurjespordikeskus (40%).

Arco Vara kontserni majandustegevus jaguneb alljärgnevalt kolmeks valdkonnaks:

- Arco Vara arendusgrupp
- Arco Vara teenindusgrupp
- Arco Vara kinnisvarainvesteeringud

**Arendustegevus**

Arco Vara arendusettevõtete eesmärk on teostada klientide ja kontserni kinnisvarainvesteeringute reaalsel väärtuse tõstmist. Arendustegevuses pakutakse järgmisi teenuseid: detailplaneeringu koostamine ja kooskõlastamine, arhitektuuriliste lahenduste väljatöötamine ja kooskõlastamine, projekteerimise ja ehituse tellijapoolse valiku ja juhtimise korraldamine, järelevalve organiseerimine, müügi ettevalmistamine ja juhtimine.

2004. aastal jätkati Eesti arendusettevõtetes tavapäraselt majandustegevust. Olulisematest projektidest võib välja tuua ärikeskkondades Nurmenuku kaubanduskeskuse (RIMI), elukeskkondades jätkati Veskimöldre, Merivälja2 ja mitmete teiste projektidega. Algust tehti mitmete suuremahuliste ärikeskkondade arendusprojektide ettevalmistamisega, milliste realiseerumist oodatakse käesoleval majandusaastal.

30-06-2005

Läti seisukohalt oli oluline kinnisvaraarenduse eraldamine Arco Real Estate SIA tegevusest; arendustegevuse teostamiseks asutati uus tütarettevõtte Arco Development SIA (Arco Vara osalus 100%). Alustamaks reaalselt arendustegevust teostati investeeringuid kinnistutesse elukeskkonnaprojektide arendamiseks nii Riias kui selle lähiumbruses, kokku ca 110 ha ulatuses.

### Teenindusgrupp

Arco Vara teenindusgruppi iseloomustab möödunud aastal kvaliteedi kasv Eestis ja Lätis ning oluline turuosa kasv peamiselt Läti ja Leedu turgudel. Arco Vara teenindusgrupp jätkas liidrina Eesti kinnisvaraturu vahendusturul ning Lätis ollakse saavutamas sama positsiooni. Arco Vara Eesti teenindusgrupp ei tegutse alates 2005. aastast eraldiseisvate piirkondlike ettevõtetenä, vaid ühendatud ettevõttenä - Arco Vara Kinnisvarabüroo AS, mis omab vastavalt esindusi üheksas Eesti linnas.

Eesmärk on olla edaspidigi suuremate arendajatele ja ehitajatele partner optimaalsete lahenduste ning lõpptarbijä leidmisel (sh. müügi organiseerimises).

Hoides senist kasvutempot keskendutakse Eestis järjest enam sisemise efektiivsuse saavutamisele. Läti ja Leedu turgudel on peamise eesmärginä seatud käibemahtude suurendamise jätkamine ning maksimaalse efektiivsuse saavutamine.

Arco Vara ehitusteenuste osas suurendas kontserni kuuluv Deena Ehituse OÜ käivet ligi kolm korda. Seoses omaniku vahetusegä toimus tegevuse põhjalik ümberstruktureerimine ning põhirõhk pandi järgmise 5 aasta tegevusplaanist lähtuvate nõudmistele vastavate muutuste sisseviimisele.

Tallinna Linnaehituse AS jätkas tavapärast majandustegevust turuliidrina.

Arco Vara suurendas osalust mõlemas ettevõttes: 2004. aasta lõpuks oli osalus Deena Ehituse OÜ-s 100% ja Tallinna Linnaehitus AS-s 64%.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid teostati vastavalt ettevõtte pikaajalistele plaanidele, sealhulgas omandati kinnistuid nii elu- kui ärikeskkondade arendamiseks.

Kinnisvarainvesteeringutesse investeerimisteenust pakkuvatest ettevõtetest kirjutati alla leping Rootsis resideeruva East Capital AB-gä ühise investeerimisteenuseid juhtiva ettevõtte Arco Varavalitsemine AS (Arco Asset Management Ltd.) asutamiseks, millest johtuvalt müüdi Arco Kapitalijuhtimise AS, kui tulevikus võimaliku konkureerivat teenust pakkuv ettevõtte.

30-06-2005

**MAJANDUSTEGEVUS**

2004. aasta oli kontserni jaoks tavapärase majandustegevuse aasta. Ettevõtteid laiendasid-seatud eesmärkide raames äritegevust ning sellest tulenes konsolideeritud müügitulu kasv 25%, jõudes 350 miljoni krooni tasemele. Ettevõtete konsolideeritud puhaskasum moodustas üle 100 miljonit krooni (kasv üle 10%).

Analoogselt eelmiste aastate majandustegevusega moodustas valdav osa (56%) müügitulust arendustegevus, sh. kinnistute müük (2003: 55%), erinevate teenuste osakaal müügitulust moodustasid üle 41 % (2003: 37%) ning muud tulud ligi 3% (2003: 8%).

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 kontsernis toimiv ühtne investeeringute tegemise kord on võimaldanud koondada maksimaalselt ettevõttes olemasoleva kompetentsi projektide läbitöötamisele vähendades samal ajal võimalust põhjendamatute riskide võtmiseks. Kontserni lühiajalise likviidsuse tagamiseks hoitakse kontsernis pidevalt kõrglikviidsuse vahendite (s.o. raha ja selle ekvivalendid ning kiirelt realiseeritav kinnisvara) mahtu vähemalt 10% ulatuses varade kogumahust.

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

|                                                                                          | 2004  | 2003  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Puhaskasumimarginaal (puhaskasum/müügitulu)                                              | 28,6% | 32,3% |
| Ärikasumimarginaal (ärikasum/müügitulu)                                                  | 37,0% | 60,0% |
| Omakapitali tootlus (puhaskasum/perioodi keskmine omakapital)                            | 43,2% | 66,5% |
| Aktivate tootlus (puhaskasum/perioodi keskmised koguvabad)                               | 11,0% | 12,7% |
| Omakapitali määr (omakapital/ koguvabad)                                                 | 27,9% | 22,4% |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad <sup>1</sup> / lühiajalised kohustused) | 1,0   | 1,0   |
| Puhaskasum aktsia kohta (puhaskasum/aktsiate arv), tuhandetes kroonides                  | 11,9  | 10,8  |

<sup>1</sup> sisaldab siduvate ostupakkumistega kaetud kinnisvarainvesteeringute bilansilist väärtust

2004. aastal ei olnud Arco Vara AS-is palgalisi töötajaid, juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid ei makstud. Arco Vara kontsernis (sh. ühisettevõtetes) töötas 2004. a keskmiselt kokku üle 220 inimese, kelle brutotöötasu moodustas 32,2. miljonit krooni.

30 -06- 2005

## 2005. AASTA ARENGUD

2005. aastal on Arco Vara grupil plaanis jätkata tavapärasest majandustegevust. Planeeritud on suurendada investeeringuid kinnisvarainvesteeringutesse tagamaks ressursi olemasolu arendustegevuse kasvuks Eestis, Lätis ja Leedus.

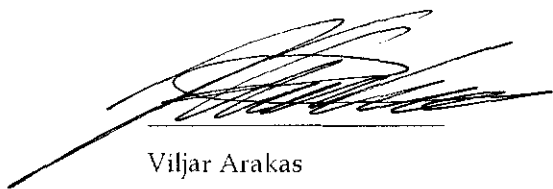
Elukeskkondlikus arenduses on eesmärk toota Riias ja Tallinnas 10% turunõudlusest ning Vilniuses alustada elukeskkondade arendust. Ärikeskkondade arenduses arendada välja kuni 30 000 m<sup>2</sup> büroo- ja kaubanduspindu.

Investeermisteenust pakkuva Arco Varavalitsemise AS eesmärgiks on kasvatada tema poolt juhitud kinnisvarafondi(de) kogumahtu majandusaasta lõpuks vähemalt poole miljardi kroonini.

Ehitusteenuses on eesmärgiks jõuda käibeni 450 miljonit krooni.

Arco Vara AS teenindusgrupp jätkab Balti riikides arengut, samuti on plaanis asutada Arco Vara teenindusbüroo Kiievisse, milline alustab kinnisvara vahendusteenuse pakkumist 2005. a. esimesel poolaastal.

Planeeritud kontserni keskmine konsolideeritud varade tootluse (ROA) eesmärk on 6 kuu Euribor + 6 protsenti.



Viljar Arakas  
Juhatuse esimees

30-06-2005

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

## KASUMIARUANNE

aasta kohta, tuhandetes kroonides

|                                                   | Lisad    | Kontsern       |                | Emaettevõte    |               |
|---------------------------------------------------|----------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|                                                   |          | 2004           | 2003           | 2004           | 2003          |
| Müügitulu                                         | 3        | 349 941        | 280 191        | 0              | 0             |
| Müüdud kauba kulu                                 | 4        | -240 701       | -187 254       | 0              | 0             |
| <b>Brutokasum</b>                                 |          | <b>109 240</b> | <b>92 937</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>      |
| Turustuskulud                                     | 5        | -9 354         | -8 766         | 0              | 0             |
| Üldhalduskulud                                    | 5        | -43 759        | 70 124         | -170           | -120          |
| Muud äritulud                                     | 5        | 79 018         | 18 895         | 0              | 0             |
| Muud ärikulud                                     | 5        | -5 552         | -5 122         | 0              | 0             |
| <b>Ärikasum</b>                                   |          | <b>129 593</b> | <b>168 068</b> | <b>-170</b>    | <b>-120</b>   |
| Kasum/kahjum tütar- ja ühisettevõtete aktsiatelt  | 6        | 4 319          | -747           | 103 664        | 94 303        |
| Muud finantstulud ja kulud                        | 6        | -25 175        | -26 069        | 93             | 23            |
| <b>Kasum enne tulumaksukulu ja vähemusosalust</b> |          | <b>108 737</b> | <b>141 252</b> | <b>103 587</b> | <b>94 206</b> |
| Tulumaksukulu                                     | 7        | -2 102         | -153           | -259           | 0             |
| <b>Kasum enne vähemusosalust</b>                  |          | <b>106 635</b> | <b>141 099</b> | <b>103 328</b> | <b>94 206</b> |
| Vähemusosalus                                     |          | -6 580         | -50 469        | 0              | 0             |
| <b>Puhaskasum</b>                                 |          | <b>100 055</b> | <b>90 630</b>  | <b>103 328</b> | <b>94 206</b> |
| <b>Puhaskasum aktsia kohta</b>                    | <b>8</b> |                |                |                |               |
| - tava                                            |          | 11,9           | 10,8           | 12,3           | 11,2          |
| - lahustatud                                      |          | 11,9           | 10,8           | 12,3           | 11,2          |

Lisad lehekülgedel 14 kuni 48 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG  
10.04.07

30-06-2005

**BILANSS**

seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

|                                      | Lisad | Kontsern         |                | Emaettevõte    |                |
|--------------------------------------|-------|------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                      |       | 2004             | 2003           | 2004           | 2003           |
| <b>VARAD</b>                         |       |                  |                |                |                |
| <b>Käibevara</b>                     |       |                  |                |                |                |
| Raha ja raha ekvivalendid            | 9     | 23 344           | 18 467         | 3              | 0              |
| Aktsiad ja muud väärtpaberid         | 15    | 500              | 1 124          | 49             | 40             |
| Nõuded ostjate vastu                 | 10    | 14 453           | 7 655          | 0              | 0              |
| Muud nõuded                          | 11    | 26 545           | 22 159         | 75 566         | 893            |
| Viitlaekumised ja ettemakstud kulud  | 12    | 8 704            | 3 488          | 5 170          | 2              |
| Varud                                | 13    | 147 567          | 184 243        | 0              | 0              |
| <b>Käibevara kokku</b>               |       | <b>221 113</b>   | <b>237 136</b> | <b>80 788</b>  | <b>935</b>     |
| <b>Põhivara</b>                      |       |                  |                |                |                |
| Tütar- ja ühisettevõtted             | 14    | 0                | 0              | 272 550        | 187 476        |
| Muud finantsinvesteeringud           | 15    | 49 137           | 50 746         | 3 687          | 6 275          |
| Bioloogilised varad                  | 16    | 5 289            | 6 332          | 0              | 0              |
| Kinnisvarainvesteeringud             | 17    | 681 564          | 469 143        | 0              | 0              |
| Materiaalne põhivara                 | 18    | 36 905           | 38 830         | 0              | 0              |
| Immateriaalne põhivara               | 19    | 14 523           | 9 325          | 0              | 0              |
| <b>Põhivara kokku</b>                |       | <b>787 418</b>   | <b>574 376</b> | <b>276 237</b> | <b>193 751</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                   |       | <b>1 008 531</b> | <b>811 512</b> | <b>357 025</b> | <b>194 686</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>      |       |                  |                |                |                |
| <b>Kohustused</b>                    |       |                  |                |                |                |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>       |       |                  |                |                |                |
| Võlakohustused                       | 20    | 217 784          | 178 140        | 34 298         | 5 312          |
| Võlad tarnijatele                    |       | 22 935           | 19 423         | 12             | 0              |
| Muud lühiajalised võlad              | 21    | 11 045           | 6 743          | 13 226         | 3 481          |
| Maksuvõlad                           | 22    | 6 693            | 4 053          | 259            | 0              |
| Viitvõlad ja ettemakstud tulud       | 23    | 35 723           | 23 468         | 6 000          | 0              |
| Eraldised                            | 24    | 371              | 1 271          | 0              | 0              |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b> |       | <b>294 551</b>   | <b>233 098</b> | <b>53 795</b>  | <b>8 793</b>   |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>       |       |                  |                |                |                |
| Pikaajalised võlakohustused          | 20    | 338 689          | 318 908        | 0              | 0              |
| Muud pikaajalised võlad              | 25    | 21 074           | 3 858          | 15 666         | 1 051          |
| Pikaajalised eraldised               | 24    | 1 100            | 16             | 0              | 0              |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b> |       | <b>360 863</b>   | <b>322 782</b> | <b>15 666</b>  | <b>1 051</b>   |
| <b>Kohustused kokku</b>              |       | <b>655 414</b>   | <b>555 880</b> | <b>69 461</b>  | <b>9 844</b>   |
| <b>Vähemusosalus</b>                 |       | <b>71 834</b>    | <b>73 798</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

(...jätkub)

Lisad lehekülgedel 14 kuni 48 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

For identification purposes only

EY ERNST & YOUNG  
M.P. 04.04.05



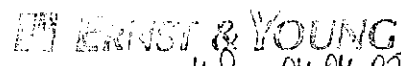
(Järg...)

30-06-2005

|                                       | Lisad | Kontsern         |                | Emaettevõte    |                |
|---------------------------------------|-------|------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                       |       | 2004             | 2003           | 2004           | 2003           |
| <b>Omakapital</b>                     |       |                  |                |                |                |
| Aktsiakapital                         | 26    | 4 200            | 4 200          | 4 200          | 4 200          |
| Ülekurss                              | 26    | 8 841            | 8 841          | 8 841          | 8 841          |
| Reservkapital                         |       | 420              | 400            | 420            | 400            |
| Ümberhindluse reserv                  | 17    | 5 186            | 0              | 5 186          | 0              |
| Jaotamata kasum                       |       | 262 120          | 168 085        | 268 401        | 171 093        |
| Realiseerimata kursivahed             |       | 516              | 308            | 516            | 308            |
| <b>Omakapital kokku</b>               |       | <b>281 283</b>   | <b>181 834</b> | <b>287 564</b> | <b>184 842</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |       | <b>1 008 531</b> | <b>811 512</b> | <b>357 025</b> | <b>194 686</b> |

Lisad lehekülgedel 14 kuni 48 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

For identification purposes only


 ERNST & YOUNG  
 11.0 04.04.05

## RAHAVOO ARUANNE

aasta kohta, tuhandetes kroonides

30.06.2005

|                                                                        | Lisad    | Kontsern        |                | Emaettevõtte   |               |
|------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|----------------|----------------|---------------|
|                                                                        |          | 2004            | 2003           | 2004           | 2003          |
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                                          |          |                 |                |                |               |
| Ärikasum                                                               |          | 129 593         | 168 068        | -170           | -120          |
| Ärikasumi korrigeerimised:                                             |          |                 |                |                |               |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon                   | 18,19    | -15 719         | -108 438       | 0              | 0             |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum/kahjum               | 5        | -9 507          | -312           | 0              | 0             |
| Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus | 16,17    | -58 084         | -12 166        | 0              | 0             |
| Äritegevusega seotud varade muutus                                     |          | -20 787         | 10 022         | -658           | -894          |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus                                 |          | 65 684          | -24 174        | 12             | 133           |
| Muud finantstulud ja -kulud                                            |          | -235            | -2 366         | 29             | 364           |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>                                    |          | <b>90 945</b>   | <b>30 634</b>  | <b>-787</b>    | <b>-517</b>   |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                                |          |                 |                |                |               |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus                           | 18,19    | -9 659          | -19 012        | 0              | 0             |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük                             | 18       | 819             | 8 816          | 0              | 0             |
| Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara soetus                  | 15,17,21 | -89 427         | -13 715        | 0              | 0             |
| Kinnisvarainvesteeringute müük                                         | 5,16,17  | 45 763          | 20 553         | 0              | 0             |
| Tütar- ja tühisettevõtete soetus                                       | 14,21,25 | -58 935         | -228           | -43 702        | -4 450        |
| Tütar- ja tühisettevõtete müük                                         | 14       | 17 462          | 1 010          | 86 877         | 20            |
| Muude investeeringute soetus                                           |          | -569            | -277           | -179           | -40           |
| Muude investeeringute müük                                             |          | 1 057           | 1 638          | 40             | 0             |
| Kontsernikonto nõude muutus                                            |          | 0               | 0              | -33 984        | 0             |
| Antud laenud                                                           |          | -29 529         | -3 662         | -38 624        | 0             |
| Antud laenude ja kapitalirendi nõuete tagasimaksed                     |          | 14 633          | 1 336          | 6 669          | 2 927         |
| Saadud intressid                                                       |          | 3 873           | 1 219          | 0              | 0             |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>                          |          | <b>-104 512</b> | <b>-2 322</b>  | <b>-22 903</b> | <b>-1 543</b> |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                               |          |                 |                |                |               |
| Saadud laenud                                                          |          | 325 878         | 148 415        | 31 693         | 4 014         |
| Saadud laenude ja kapitalirendi kohustuste tagasimaksed                |          | -293 118        | -158 792       | -8 000         | -1 977        |
| Arvelduskrediidi muutus                                                | 20       | -3 842          | 15 555         | 0              | 0             |
| Aktsiate emiteerimine <sup>1</sup>                                     |          | 14 733          | 0              | 0              | 0             |
| Makstud dividendid <sup>1</sup>                                        |          | -339            | 0              | 0              | 0             |
| Makstud dividendide tulumaks <sup>1</sup>                              |          | -69             | 0              | 0              | 0             |
| Makstud intressid                                                      |          | -24 682         | -27 230        | 0              | 0             |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>                         |          | <b>18 561</b>   | <b>-22 052</b> | <b>23 693</b>  | <b>2 037</b>  |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                                                  |          | <b>4 994</b>    | <b>6 260</b>   | <b>3</b>       | <b>-23</b>    |

<sup>1</sup> tütarettevõtte Arco Balti Kinnisvarafondi AS-i vähemusosaluselt saadud ja vähemusosalusele makstud rahadega.

Lisad lehekülgedel 14 kuni 48 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

(...jätkub)

For identification purposes only

ERNST & YOUNG  
01.04.05

(Järg...)

30-06-2005

| Lisad                                                    | Kontsern |        | Emaettevõtte |      |
|----------------------------------------------------------|----------|--------|--------------|------|
|                                                          | 2004     | 2003   | 2004         | 2003 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 18 467   | 12 207 | 0            | 23   |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                        | 4 994    | 6 260  | 3            | -23  |
| Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele | -117     | 0      | 0            | 0    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 23 344   | 18 467 | 3            | 0    |

Raha ja raha ekvivalendid rahavoo aruandes võrduvad raha ja raha ekvivalentidega bilansis, mis koosneb sularahast, pankade arvelduskontodel olevast rahast, tähtajalistest deposiitidest ja rahaturufondi osakutest.

Lisad lehekülgedel 14 kuni 48 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

For identification purposes only

EU ERNST & YOUNG  
 MR. 04.04.05

## OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

aasta kohta, tuhandetes kroonides

30-06-2005

| Kontsern                                                                                      | Aktisia-<br>kapital | Ülekurss     | Kohustuslik<br>reservkapital | Ümber-<br>hindluse<br>reserv | Jaotamata<br>kasum | Realiseeri-<br>mata<br>kursivahe | Oma-<br>kapital<br>kokku |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------|
| <b>Seisuga 31.12.2002</b>                                                                     | <b>4 200</b>        | <b>8 841</b> | <b>0</b>                     | <b>0</b>                     | <b>77 855</b>      | <b>-33</b>                       | <b>90 863</b>            |
| Realiseerimata kursivahe<br>muutus                                                            | 0                   | 0            | 0                            | 0                            | 0                  | 341                              | 341                      |
| Reservkapitali<br>moodustamine                                                                | 0                   | 0            | 400                          | 0                            | -400               |                                  | 0                        |
| Aruandeaasta puhaskasum                                                                       | 0                   | 0            | 0                            | 0                            | 90 630             | 0                                | 90 630                   |
| <b>Seisuga 31.12.2003</b>                                                                     | <b>4 200</b>        | <b>8 841</b> | <b>400</b>                   | <b>0</b>                     | <b>168 085</b>     | <b>308</b>                       | <b>181 834</b>           |
| Realiseerimata kursivahe<br>muutus                                                            | 0                   | 0            | 0                            | 0                            | 0                  | 208                              | 208                      |
| Reservkapitali<br>moodustamine                                                                | 0                   | 0            | 20                           | 0                            | -20                | 0                                | 0                        |
| Materiaalse põhivara<br>ümberklassifitseerimine<br>kinnisvarainvesteeringuks<br>(vt. lisa 17) | 0                   | 0            | 0                            | 5 186                        | 0                  | 0                                | 5 186                    |
| Dividendide<br>väljakuulutamise                                                               | 0                   | 0            | 0                            | 0                            | -6 000             | 0                                | -6 000                   |
| Aruandeaasta puhaskasum                                                                       | 0                   | 0            | 0                            | 0                            | 100 055            | 0                                | 100 055                  |
| <b>Seisuga 31.12.2004</b>                                                                     | <b>4 200</b>        | <b>8 841</b> | <b>420</b>                   | <b>5 186</b>                 | <b>262 120</b>     | <b>516</b>                       | <b>281 283</b>           |

(...jätkub)

Lisad lehekülgedel 14 kuni 48 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG  
aud. 04.04.05

(Järg...)

30-06-2005

| Emaettevõtte                                                                                  | Aksia-<br>kapital | Ülekurss | Kohustuslik<br>reservkapital | Ümber-<br>hindluse<br>reserv | Jaotamata<br>käsum | Realiseeri-<br>mata<br>kursivahed | Oma-<br>kapital<br>kokku |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|------------------------------|------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Seisuga 31.12.2002                                                                            | 4 200             | 8 841    | 0                            | 0                            | 77 287             | -33                               | 90 295                   |
| Realiseerimata kursivahe<br>muutus                                                            | 0                 | 0        | 0                            | 0                            | 0                  | 341                               | 341                      |
| Reservkapitali<br>moodustamine                                                                | 0                 | 0        | 400                          | 0                            | -400               | 0                                 | 0                        |
| Aruandeaasta puhaskasum                                                                       | 0                 | 0        | 0                            | 0                            | 94 206             | 0                                 | 94 206                   |
| Seisuga 31.12.2003                                                                            | 4 200             | 8 841    | 400                          | 0                            | 171 093            | 308                               | 184 842                  |
| Realiseerimata kursivahe<br>muutus                                                            | 0                 | 0        | 0                            | 0                            | 0                  | 208                               | 208                      |
| Materiaalse põhivara<br>ümberklassifitseerimine<br>kinnisvarainvesteeringuks<br>(vt. lisa 17) | 0                 | 0        | 5 186                        | 0                            | 0                  | 0                                 | 5 186                    |
| Reservkapitali<br>moodustamine                                                                | 0                 | 0        | 0                            | 20                           | -20                | 0                                 | 0                        |
| Dividendide<br>väljakuulutamise                                                               | 0                 | 0        | 0                            | 0                            | -6 000             | 0                                 | -6 000                   |
| Aruandeaasta puhaskasum                                                                       | 0                 | 0        | 0                            | 0                            | 103 328            | 0                                 | 103 328                  |
| Seisuga 31.12.2004                                                                            | 4 200             | 8 841    | 5 186                        | 420                          | 268 401            | 516                               | 287 564                  |

Emaettevõtte ja kontserni omakapital ja kasum erinevad seetõttu, et negatiivse omakapitaliga tütar- ja ühisettevõtete osas on viimaste majandustulemused kajastatud ainult selles ulatuses, mille tulemusena kajastatakse investeeringud (k.a. pikaajalised laenud) null väärtuses ja mille osas ei ole emaettevõttel siduvat kohustust teha täiendavaid sisse makseid tütar- või ühisettevõttesse või tasuda nende eest mingeid kohustusi. Konsolideeritud aruannetes on negatiivse omakapitaliga tütar- ja ühisettevõtete majandustulemused kajastatud täies ulatuses.

Aksiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisa 26.

Lisad lehekülgedel 14 kuni 48 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

For identification purposes only

EY ERNST & YOUNG

ml. 04.04.05

30-06-2005

**LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE****Lisa 1 ÜLDINE INFORMATSIOON**

Arco Vara AS-i 31. detsembril 2004. a lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne (nii kontserni kui ka emaettevõtte) kinnitati vastavalt juhatuse otsusele 31. märtsil 2005. a. Äriseadustikust lähtuvalt kinnitab majandusaasta aruande, mille üks osa on ka raamatupidamise aastaaruanne, üldkoosolek. Üldkoosolekul on õigus juhatuse poolt koostatud ja esitatud majandusaasta aruanne jätta kinnitamata ning nõuda juhatusele uue majandusaasta aruande koostamist ja üldkoosolekule esitamist.

Arco Vara AS on Eestis asutatud ettevõtte, mille töötajate arv koos tütar- ja ühisettevõtetega ulatus 2004. aastal keskmiselt üle 220 inimese (2003: üle 180 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 31. detsember 2004. a seisuga 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.

**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.

30-06-2005

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 ühissetvõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil. Konsolideeritud kasumiaruandes ja konsolideeritud rahavoogude aruandes kajastatakse uute tütar- ja ühissetvõtete majandustulemusi ja rahavoogusid nende omandamise kuupäevast alanud perioodi kohta. Soetusmaksumus jagatakse varade ja kohustuste (31. märtsil 2004. a ja hiljem toimunud äriühenduste puhul ka tingimuslike kohustuste) õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga.

#### Investeeringud tütar- ja ühissetvõtetesse emaettevõtte konsolideerimata aruandes

Emaettevõtte raamatupidamise aastaaruandes on investeeringuid tütar- ja ühissetvõtetesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil, s.t. soetusmaksumuses, millele lisanduvad omandamisjärgsed muutused emaettevõtte osaluses tütar- ja ühissetvõtte 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 ühissetvõtete aktsiatelt".

30-06-2005

Välismaal asuva tütarettevõtte 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 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 materiaalet põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.



30-06-2005

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 töövoime. 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".

#### Lepingukuupäevaga enne 31. märtsi 2004 seotud äriühendustest tulenev firmaväärtus

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. Firmaväärtus kajastatakse soetusmaksumuses, millest arvestatakse maha akumuliseeritud amortisatsioon ja kõik väärtuse langused. Firmaväärtuse amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes "üldhalduskulude" real.

Negatiivset firmaväärtust kajastatakse tuluna (kasumiaruandes real "üldhalduskulud") järgmiselt: 30-06-2005

- 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 hinnatakse esmakordselt peale ettevõtte soetamiskuupäeva ümber;
  - ii. omandatud ettevõtte mitte-monetaarsete varade õiglast väärtust ületav osa negatiivsest firmaväärtusest kajastatakse tulus koheselt.

Lepingukuupäevaga pärast 31. märtsi 2004 seotud äriühendustest tulenev firmaväärtus

Pärast arvelevõtmist hinnatakse firmaväärtust soetusmaksumuses, millest arvatakse maha akumuliseeritud väärtuse langused. Firmaväärtuse väärtuse langusi kontrollitakse kord aastas või sagedamini, kui sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et bilansiline väärtus võib olla vähenenud. Väärtuse langus määratakse kindlaks firmaväärtusega seotud raha genereeriva üksuse kaetava väärtuse hindamise teel. Kui raha genereeriva üksuse kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis kajastatakse väärtuse langusest tulenev kahjum. Firmaväärtuse väärtuse langusest tulenevad kahjumid kajastatakse kasumiaruandes "üldhalduskulude" real.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse tulus täies ulatuses koheselt (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.

30-06-2005

**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. 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".

**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 õiglases väärtuses, 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 investeeringu väärtuse kohta. Kauplemisväärtpaberitelt saadud müügikasumid /-kahjumid, õiglase väärtuse muutus ja intressid vastavalt 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 lühi- kui ka pikaajalised nõuded).

30-06-2005

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, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude 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 millela 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 ja kajastatakse vara soetusmaksumuse osana (alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni).

30-06-2005

**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 vara õiglasest väärtusest rendilepingu jõustumisel või miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivarade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena 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.

30-06-2005

**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 õiglasest väärtusest.

**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 kohe 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

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
**SISSE TULNUD**

Tulumaks koosneb tasumisele kuuluvast tulumaksust ja edasilükkunud tulumaksust.

30-06-2005

Emaettevõtte ja Eesti tütar- ja ühisettevõtted

Vastavalt Eesti tulumaksuseadusele ei ole ettevõtte puhaskasum maksustatav tulumaksuga, kuid ettevõtte poolt makstavad dividendid on maksustatavad tulumaksuga (kuni 31.12.2004. a 26/74 ning alates 01.01.2005. a 24/76 makstud netodividendidest, millest on maha arvatud 20%-lise või enama osalusega investeerimisobjektidelt saadud netodividendid).

Seega ei ole varade ja kohustuste maksustamisaluste ja bilansiliste väärtuste vahel mingeid ajutisi erinevusi, mis võiksid olla aluseks edasilükkunud tulumaksu tekkeks.

Dividendide maksmisest tulenev tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Ettevõtte eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt makstavate dividendidega seotud potentsiaalset maksukohustust bilansis ei kajastata, vaid see avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

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 nii Lätis kui ka 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 kroonides

30-06-2005

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

**Tegevusalad**

|                              | <b>Kontsern</b> |                | <b>Emaettevõte</b> |             |
|------------------------------|-----------------|----------------|--------------------|-------------|
|                              | <b>2004</b>     | <b>2003</b>    | <b>2004</b>        | <b>2003</b> |
| Kinnistute müük              | 195 658         | 155 227        | 0                  | 0           |
| Rent ja haldusteenused       | 59 940          | 43 595         | 0                  | 0           |
| Maakler- ja hindamisteenused | 38 155          | 33 005         | 0                  | 0           |
| Ehitustegevus                | 46 821          | 27 408         | 0                  | 0           |
| Muu müügitulu                | 9 367           | 20 956         | 0                  | 0           |
| <b>Kokku</b>                 | <b>349 941</b>  | <b>280 191</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>    |

**Geograafilised piirkonnad**

|              | <b>Kontsern</b> |                | <b>Emaettevõte</b> |             |
|--------------|-----------------|----------------|--------------------|-------------|
|              | <b>2004</b>     | <b>2003</b>    | <b>2004</b>        | <b>2003</b> |
| Eesti        | 339 178         | 272 418        | 0                  | 0           |
| Saksamaa     | 134             | 0              | 0                  | 0           |
| Läti         | 9 820           | 7 622          | 0                  | 0           |
| Leedu        | 809             | 151            | 0                  | 0           |
| <b>Kokku</b> | <b>349 941</b>  | <b>280 191</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>    |

**Lisa 4 MÜÜDUD KAUBA KULU**  
 aasta kohta, tuhandetes kroonides

|                                   | <b>Kontsern</b> |                 | <b>Emaettevõte</b> |             |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|-------------|
|                                   | <b>2004</b>     | <b>2003</b>     | <b>2004</b>        | <b>2003</b> |
| Müüdud kinnistute soetusmaksumus  | -92 713         | -79 653         | 0                  | 0           |
| Ostetud ehitusteenus              | -100 396        | -56 336         | 0                  | 0           |
| Tööjõukulud                       | -21 202         | -11 055         | 0                  | 0           |
| Amortisatsioon                    | -373            | -580            | 0                  | 0           |
| Muud kulud                        | -26 018         | -39 630         | 0                  | 0           |
| <b>Müüdud toodangu kulu kokku</b> | <b>-240 701</b> | <b>-187 254</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>    |

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



30-06-2005

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

**Turustuskulud**

|                                   | Kontsern      |               | Emaettevõte |          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|-------------|----------|
|                                   | 2004          | 2003          | 2004        | 2003     |
| Reklaami- ja vahenduskulud        | -8 341        | -7 147        | 0           | 0        |
| Tööjõukulud                       | -100          | -302          | 0           | 0        |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus | -1            | 0             | 0           | 0        |
| Muud turustuskulud                | -912          | -1 317        | 0           | 0        |
| <b>Turustuskulud kokku</b>        | <b>-9 354</b> | <b>-8 766</b> | <b>0</b>    | <b>0</b> |

**Üldhalduskulud**

|                                           | Kontsern       |               | Emaettevõte |             |
|-------------------------------------------|----------------|---------------|-------------|-------------|
|                                           | 2004           | 2003          | 2004        | 2003        |
| Büroo tegevuskulud                        | -9 276         | -7 078        | -13         | -120        |
| Juriidilised teenused ja konsultatsioonid | -7 943         | -2 830        | -149        | 0           |
| Tööjõukulud                               | -21 530        | -13 852       | 0           | 0           |
| Amortisatsioon                            | 16 093         | 109 018       | 0           | 0           |
| Nõuete allahindlus                        | -586           | -1 987        | 0           | 0           |
| Muud kulud                                | -20 517        | -13 147       | -8          | 0           |
| <b>Üldhalduskulud</b>                     | <b>-43 759</b> | <b>70 124</b> | <b>-170</b> | <b>-120</b> |

2004. a amortisatsioon sisaldab muuhulgas negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmist summas 19 916 tuhat krooni (2003: 114 140 tuhat krooni), mis muudab üldhalduskulude summa kokkuvõttes positiivseks. Vaata firmaväärtuste kohta lisaks veel lisadest 14 ja 19.

**Muud äritulud**

|                                                                      | Kontsern      |               | Emaettevõte |          |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-------------|----------|
|                                                                      | 2004          | 2003          | 2004        | 2003     |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 17) | 59 984        | 14 379        | 0           | 0        |
| Kasum bioloogiliste varade õiglase väärtuse muutusest (lisa 16)      | 1 078         | 1 059         | 0           | 0        |
| Kasum materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute müügist      | 10 813        | 312           | 0           | 0        |
| Muud tulud                                                           | 7 143         | 3 145         | 0           | 0        |
| <b>Muud äritulud kokku</b>                                           | <b>79 018</b> | <b>18 895</b> | <b>0</b>    | <b>0</b> |

For identification purposes only

ERNST &amp; YOUNG

mlp, 04.04.05

30-06-2005

| Muud ärikulud                                                         | Kontsern      |               | Emaettevõtte |          |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|----------|
|                                                                       | 2004          | 2003          | 2004         | 2003     |
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 17) | -2 802        | -3 272        | 0            | 0        |
| Kahjum bioloogiliste varade õiglase väärtuse muutusest (lisa 16)      | -176          | 0             | 0            | 0        |
| Põhivara müügi kahjum                                                 | -1 306        | 0             | 0            | 0        |
| Viivised ja trahvid                                                   | -471          | -294          | 0            | 0        |
| Muud kulud                                                            | -797          | -1 556        | 0            | 0        |
| <b>Muud ärikulud kokku</b>                                            | <b>-5 552</b> | <b>-5 122</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |

**Lisa 6 FINANTSTULUD JA -KULUD**  
aasta kohta, tuhandetes kroonides

|                                                                     | Kontsern     |             | Emaettevõtte   |               |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|----------------|---------------|
|                                                                     | 2004         | 2003        | 2004           | 2003          |
| Kasum / kahjum tütarettevõtete aktsiatelt (vt lisa 14) <sup>1</sup> | 0            | -747        | 96 991         | 84 308        |
| Kasum / kahjum ühisettevõtete aktsiatelt (vt lisa 14) <sup>2</sup>  | 4 319        | 0           | 6 672          | 9 995         |
| <b>Kasum / kahjum tütar- ja ühisettevõtete aktsiatelt kokku</b>     | <b>4 319</b> | <b>-747</b> | <b>103 664</b> | <b>94 303</b> |

<sup>1</sup> 2004. a emaettevõtte kasum / kahjum tütarettevõtte aktsiatest sisaldab muuhulgas ka 919 tuhande krooni ulatuses pikaajaliste nõuete allahindlust nende ettevõtete osas, mille omakapital on negatiivne.

<sup>2</sup> 2004. a kontserni kasum / kahjum ühisettevõtete aktsiatest koosneb 4 ühisettevõtte müügist saadud kasumist ning emaettevõtte kasum / kahjum ühisettevõtete aktsiatest sisaldab lisaks kapitaliosaluse kasumile ka ühisettevõtete müügist saadud kasumit summas 432 tuhat krooni.

|                                                                | Kontsern       |                | Emaettevõtte |           |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|-----------|
|                                                                | 2004           | 2003           | 2004         | 2003      |
| Intressikulud                                                  | -26 931        | -25 035        | -959         | 0         |
| Intressitulud                                                  | 1 010          | 728            | 1 224        | 0         |
| Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt | 1 097          | -1 022         | 0            | 0         |
| <br>Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest                     | <br>-465       | <br>-200       | <br>36       | <br>14    |
| Muud finantstulud                                              | 697            | 604            | 0            | 9         |
| Muud finantskulud                                              | -583           | -1 144         | -208         | 0         |
| <b>Muud finantstulud ja -kulud kokku</b>                       | <b>-25 176</b> | <b>-26 069</b> | <b>93</b>    | <b>23</b> |

For identification purposes only

PwC ERNST &amp; YOUNG

MPL 04.04.05

**Lisa 7 TULUMAKSUKULU**  
 aasta kohta, tuhandetes kroonides

30-06-2005

Tulumaksukulu koosneb järgmistest komponentidest:

|                                              | Kontsern      |             | Emaettevõtte |          |
|----------------------------------------------|---------------|-------------|--------------|----------|
|                                              | 2004          | 2003        | 2004         | 2003     |
| Tulumaksukulu Läti tütarettevõtete kasumilt  | -3            | -153        | 0            | 0        |
| Tulumaksukulu Leedu tütarettevõtete kasumilt | 0             | 0           | 0            | 0        |
| Teiste ettevõtete tulumaksukulu <sup>1</sup> | -2 099        | 0           | -259         | 0        |
| <b>Tulumaksukulu kokku</b>                   | <b>-2 102</b> | <b>-153</b> | <b>-259</b>  | <b>0</b> |

<sup>1</sup> Emaettevõtte tulumaksukulu on arvestatud 2004. a väljakuulutatud dividendidelt summas 6 miljonit krooni, mida on omakorda vähendatud Eestis registreeritud tütarettevõtete poolt väljakuulutatud emaettevõttele makstavate dividendide võrra summas 5 180 tuhat krooni. Kontserni tulumaksukulu osas ei ole emaettevõtte poolt väljakuulutatud dividende vähendatud ning lisaks on tulumaks arvestatud ka vähemusosalusele makstavalt dividendilt.

**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    |             | Emaettevõtte |             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
|                                                                    | 2004        | 2003        | 2004         | 2003        |
| Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (lisa 26)                       | 8 400       | 8 400       | 8 400        | 8 400       |
| Puhaskasum                                                         | 100 055     | 90 630      | 103 328      | 94 206      |
| <b>Puhaskasum aktsia kohta (tuhandetes kroonides aktsia kohta)</b> | <b>11,9</b> | <b>10,8</b> | <b>12,3</b>  | <b>11,2</b> |

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

|                                        | Kontsern      |               | Emaettevõtte |          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|--------------|----------|
|                                        | 2004          | 2003          | 2004         | 2003     |
| Sularaha ja nõudmiseni arvelduskontod  | 16 569        | 18 288        | 3            | 0        |
| Tähtajalised deposiidid                | 6 423         | 0             | 0            | 0        |
| Rahaturufondi osakud                   | 352           | 179           | 0            | 0        |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b> | <b>23 344</b> | <b>18 467</b> | <b>3</b>     | <b>0</b> |

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

30-06-2005

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

|                                 | Kontsern |       | Emaettevõte |      |
|---------------------------------|----------|-------|-------------|------|
|                                 | 2004     | 2003  | 2004        | 2003 |
| Ostjate tasumata summad         | 15 453   | 8 122 | 0           | 0    |
| Ebatõenäoliselt laekuvad summad | -1 000   | -467  | 0           | 0    |
| Nõuded ostjate vastu kokku      | 14 453   | 7 655 | 0           | 0    |

**Lisa 11 MUUD NÕUDED**  
seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

|                          | Kontsern |        | Emaettevõte |      |
|--------------------------|----------|--------|-------------|------|
|                          | 2004     | 2003   | 2004        | 2003 |
| Nõuded tütarettevõtetele | 0        | 0      | 71 902      | 759  |
| Nõuded ühisettevõtetele  | 2 408    | 3 500  | 3 411       | 67   |
| Antud laenud             | 19 555   | 11 480 | 0           | 0    |
| Kapitalirendi nõue       | 35       | 450    | 0           | 0    |
| Muud nõuded              | 4 547    | 6 729  | 253         | 67   |
| Muud nõuded kokku        | 26 545   | 22 159 | 75 566      | 893  |

Antud laenud kannavad intresse vahemikus 4-6% aastas. Antud laenud sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu summas 13 841 tuhat krooni (2003: 8 760 tuhat krooni) – vaata selle kohta ka lisa 31.

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

|                                                 | Kontsern |       | Emaettevõte |      |
|-------------------------------------------------|----------|-------|-------------|------|
|                                                 | 2004     | 2003  | 2004        | 2003 |
| Intressinõuded                                  | 313      | 118   | 0           | 0    |
| Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest | 1 647    | 102   | 0           | 0    |
| Dividendinõuded                                 | 0        | 0     | 4 696       |      |
| Muud viitlaekumised                             | 559      | 28    | 473         | 0    |
| Maksude ettemaksed                              | 4 130    | 1 423 | 1           | 2    |
| Muud ettemakstud kulud                          | 2 055    | 1 817 | 0           | 0    |
| Viitlaekumised kokku                            | 8 704    | 3 488 | 5 170       | 2    |

Maksude ettemaksed koosnevad peamiselt käibemaksu tagasinõudest. Muud ettemakstud kulud koosnevad peamiselt järgmise aasta eest ettemakstud reklaami-, kindlustus-, ajakirjandus- jmt. kuludest.

For identification purposes only

EY ERNST &amp; YOUNG

M.P. 04.04.05

30-06-2005

**Lisa 13 VARUD**  
 seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

|                                  | Kontsern       |                | Emaettevõte |          |
|----------------------------------|----------------|----------------|-------------|----------|
|                                  | 2004           | 2003           | 2004        | 2003     |
| Edasimüügiks soetatud kinnistud  | 143 698        | 180 654        | 0           | 0        |
| Muud edasimüügiks ostetud kaubad | 760            | 2 337          | 0           | 0        |
| Materjalid                       | 0              | 123            | 0           | 0        |
| Lõpetamata ja valmistoodang      | 0              | 227            | 0           | 0        |
| Ettemaksed tarnijatele           | 3 109          | 902            | 0           | 0        |
| <b>Varud kokku</b>               | <b>147 567</b> | <b>184 243</b> | <b>0</b>    | <b>0</b> |

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

|                                       | Kontsern |          | Emaettevõte    |                |
|---------------------------------------|----------|----------|----------------|----------------|
|                                       | 2004     | 2003     | 2004           | 2003           |
| Tütarettevõtete aktsiad ja osad       | 0        | 0        | 243 465        | 141 496        |
| Ühisettevõtete aktsiad ja osad        | 0        | 0        | 29 085         | 45 980         |
| <b>Tütar- ja ühisettevõtted kokku</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>272 550</b> | <b>187 476</b> |

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

| Arco Vara AS<br>tütarettevõtte                     | Asu-<br>koha-<br>maa | Osalus<br>31.12.<br>2004 | Osalus<br>31.12.<br>2003 | Bilansi-<br>line<br>väärtus<br>31.12.2003 | Ümber-<br>klassifit-<br>seerimised<br>2004 | Soetused<br>2004 a. | Müügid<br>2004 a.<br>müügi-<br>hinnas | Saadud<br>divi-<br>dendid | Kapitali-<br>osaluse<br>kasum/<br>kahjum | Bilansi-<br>line<br>väärtus<br>31.12.2004 |
|----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Arcofond OÜ <sup>1</sup>                           | Eesti                | 80%                      | 60%                      | 65 918                                    | 0                                          | 18 049              | 0                                     | 0                         | 17 848                                   | 101 915                                   |
| Arco Balti<br>Kinnisvara-<br>fondi AS <sup>2</sup> | Eesti                | 0%                       | 0%                       | 0                                         | 0                                          | 0                   | 0                                     | 0                         |                                          | 0                                         |
| Arco<br>Development SIA <sup>3</sup>               | Läti                 | 100%                     | -                        | 0                                         | 0                                          | 48                  | 0                                     | 0                         | -48                                      | 0                                         |
| Arco HCE OÜ <sup>4</sup>                           | Eesti                | 100%                     | -                        | 0                                         | 0                                          | 5                   | 0                                     | 0                         | -5                                       | 0                                         |
| Arco Kinnisvara-<br>hoolduse AS                    | Eesti                | 100%                     | 100%                     | 1 238                                     | 0                                          | 0                   | 0                                     | 0                         | -1 238                                   | 0                                         |
| Arco Maade-<br>halduse OÜ                          | Eesti                | 100%                     | 100%                     | 4 364                                     | 0                                          | 0                   | 0                                     | 0                         | 2 624                                    | 6 988                                     |
| Arco Real Estate<br>SIA                            | Läti                 | 100%                     | 100%                     | 0                                         | 0                                          | 0                   | 0                                     | 0                         |                                          | 0                                         |
| Arcovara UAB                                       | Leedu                | 100%                     | 100%                     | 0                                         | 0                                          | 0                   | 0                                     | 0                         |                                          | 0                                         |
| Arco Vara<br>Ehituse AS <sup>5</sup>               | Eesti                | 95%                      | 70%                      | 15 894                                    | 0                                          | 6 371               | 0                                     | -3 696                    | 4 814                                    | 23 383                                    |
| Arco Vara<br>Geodeesia OÜ                          | Eesti                | 100%                     | 100%                     | 334                                       | 0                                          | 0                   | 0                                     | 0                         | 275                                      | 609                                       |
| Arco Vara<br>Halduse OÜ                            | Eesti                | 100%                     | 100%                     | 100                                       | 0                                          | 0                   | 0                                     | 0                         | -100                                     | 0                                         |
| Arco Vara<br>Kinnistute AS <sup>6</sup>            | Eesti                | 100%                     | 100%                     | 23 609                                    | 0                                          | 0                   | 0                                     | 0                         | 4 539                                    | 28 148                                    |
| Arco Vara<br>Konsultat-<br>sioonide OÜ             | Eesti                | 100%                     | 100%                     | 0                                         | 0                                          | 0                   | 0                                     | 0                         | 159                                      | 159                                       |
| Arco Vara<br>Korter AS <sup>7</sup>                | Eesti                | 80%                      | 60%                      | 0                                         | 0                                          | 0                   | 0                                     | 0                         | 0                                        | 0                                         |
| Arco Vara<br>Kuressaare<br>Kinnistute AS           | Eesti                | 100%                     | 100%                     | 0                                         | 0                                          | 0                   | 0                                     | 0                         | 0                                        | 0                                         |
| Arco Vara Majade<br>AS <sup>8</sup>                | Eesti                | 64%                      | 48%                      | 0                                         | 7 117                                      | 2 070               | 0                                     | 0                         | -535                                     | 8 652                                     |
| Arco Vara<br>Puukool OÜ                            | Eesti                | 75%                      | 75%                      | 0                                         | 0                                          | 0                   | 0                                     | 0                         | 31                                       | 31                                        |
| Arco Vara Pärnu<br>Büroo AS                        | Eesti                | 100%                     | 100%                     | 1 905                                     | 0                                          | 0                   | 0                                     | 0                         | -991                                     | 914                                       |
| Arco Vara Riia<br>Valduste OÜ                      | Eesti                | 75%                      | 75%                      | 1 104                                     | 0                                          | 0                   | 0                                     | 0                         | -455                                     | 649                                       |
| Arco Vara Saare<br>Büroo AS <sup>9</sup>           | Eesti                | 100%                     | 100%                     | 2 458                                     | 0                                          | 0                   | 0                                     | 0                         | 454                                      | 2 912                                     |
| Arco Vara<br>Tallinna<br>Büroo AS <sup>9</sup>     | Eesti                | 100%                     | 100%                     | 5 429                                     | 0                                          | 0                   | 0                                     | -1 000                    | -378                                     | 4 051                                     |
| Arco Vara Tartu<br>Büroo AS                        | Eesti                | 100%                     | 100%                     | 8 537                                     | 0                                          | 0                   | 0                                     | 0                         | 100                                      | 8 637                                     |
| Arco Vara<br>Virumaa Büroo<br>OÜ                   | Eesti                | 100%                     | 100%                     | 0                                         | 0                                          | 0                   | 0                                     | 0                         | 0                                        | 0                                         |
| Arco Vara Äri-<br>juhtimise OÜ <sup>10</sup>       | Eesti                | 100%                     | 100%                     | 89                                        | 0                                          | 0                   | 0                                     | 0                         | 12 031                                   | 12 120                                    |
| Deena Ehituse <sup>11</sup>                        | Eesti                | 100%                     | 54%                      | 4 319                                     | 0                                          | 1 200               | 0                                     | 0                         | 718                                      | 6 237                                     |
| Fimaier OÜ <sup>12</sup>                           | Eesti                | 80%                      | 60%                      | 4 537                                     | 0                                          | 1 101               | 0                                     | 0                         | 36                                       | 5 674                                     |
| Kerberon OÜ <sup>13</sup>                          | Eesti                | 67%                      | 50%                      | 0                                         | 2 523                                      | 828                 | 0                                     | 0                         | 11 727                                   | 15 078                                    |
| Kolde AS <sup>14</sup>                             | Eesti                | 71%                      | 54%                      | 0                                         | 0                                          | 0                   | 0                                     | 0                         | 0                                        | 0                                         |
| Kuressaare<br>Vaekoda OÜ                           | Eesti                | 100%                     | 100%                     | 108                                       | 0                                          | 0                   | 0                                     | 0                         | -19                                      | 89                                        |
| Metro Kinnisvara<br>OÜ <sup>15</sup>               | Eesti                | 100%                     | 50%                      | 0                                         | 5 506                                      | 37 109              | -73 263                               | 0                         | 35 192                                   | 4 544                                     |
| Pärnu Turg OÜ <sup>16</sup>                        | Eesti                | 100%                     | -                        | 0                                         | 0                                          | 49                  | 0                                     | 0                         | 3 777                                    | 3 826                                     |
| Vesteros<br>Kaubanduse OÜ                          | Eesti                | 100%                     | 100%                     | 1 553                                     | 0                                          | 0                   | 0                                     | 0                         | 7 373                                    | 8 926                                     |
| Wilson Kinnisvara<br>OÜ <sup>17</sup>              | Eesti                | 100%                     | -                        | 0                                         | 0                                          | 40                  | 0                                     | 0                         | -19                                      | 21                                        |
| <b>Kokku<br/>tütarettevõtte</b>                    |                      |                          |                          | <b>141 496</b>                            | <b>15 146</b>                              | <b>66 871</b>       | <b>-73 263</b>                        | <b>-4 696</b>             | <b>97 910</b>                            | <b>243 464</b>                            |

For identification purposes only

PÄRNU KINNISTU OÜ 30

30-06-2005

| Arco Vara AS<br>ühisettevõtted    | Asu-<br>koha-<br>maa | Osalus<br>31.12.<br>2004         | Osalus<br>31.12.<br>2003 | Bilansi-<br>line<br>väärtus<br>31.12.2003 | Muutused 2004. aastal                  |                            |                 |                              |                                          | Bilansi-<br>line<br>väärtus<br>31.12.04 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                   |                      |                                  |                          |                                           | Ümber-<br>klassi-<br>fitseeri-<br>mine | Müügid<br>müügi-<br>hinnas | Müügi-<br>kasum | Ümber-<br>hindluse<br>reserv | Kapitali-<br>osaluse<br>kasum/<br>kahjum |                                         |
| Arco Vara Majade AS <sup>8</sup>  | Eesti                | ümber-<br>klassifit-<br>seeritud | 48%                      | 7 117                                     | -7 117                                 | 0                          | 0               | 0                            | 0                                        | 0                                       |
| Arco Vara Saare Kinnistute OÜ     | Eesti                | 50%                              | 50%                      | 1 593                                     | 0                                      | 0                          | 0               | 0                            | 99                                       | 1 692                                   |
| Arco Ärikeskuse OÜ <sup>22</sup>  | Eesti                | 50%                              | 50%                      | 10 390                                    | 0                                      | 0                          | 0               | 0                            | 584                                      | 10 974                                  |
| Floriston Grupp OÜ <sup>18</sup>  | Eesti                | 50%                              | 50%                      | 5 676                                     | 0                                      | 0                          | 0               | 5 186                        | 5 557                                    | 16 419                                  |
| Fortuuna Elamu AS <sup>19</sup>   | Eesti                | müüdnud                          | 31%                      | 0                                         | 0                                      | -11                        | 11              | 0                            | 0                                        | 0                                       |
| Kerberon OÜ <sup>13</sup>         | Eesti                | ümber-<br>klassifit-<br>seeritud | 50%                      | 2 523                                     | -2 523                                 | 0                          | 0               | 0                            | 0                                        | 0                                       |
| Masinaehitus AS <sup>20</sup>     | Eesti                | müüdnud                          | 50%                      | 0                                         | 0                                      | 0                          | 0               | 0                            | 0                                        | 0                                       |
| Metro Kinnisvara OÜ <sup>15</sup> | Eesti                | ümber-<br>klassifit-<br>seeritud | 50%                      | 5 506                                     | -5 506                                 | 0                          | 0               | 0                            | 0                                        | 0                                       |
| Wolks AS <sup>21</sup>            | Eesti                | müüdnud                          | 33%                      | 13 175                                    | 0                                      | -13 603                    | 428             | 0                            | 0                                        | 0                                       |
| Kokku ühisettevõtted              |                      |                                  |                          | 45 980                                    | -15 146                                | -13 614                    | 439             | 5 186                        | 6 240                                    | 29 085                                  |

<sup>1</sup> 2004. aasta oktoobris suurendas kontsern osalust tütarettevõttes OÜ Arcofond 80%-ni. Tütarettevõtte osaluse suurendamisel tekkis negatiivne firmaväärtus, mis kanti aruandeaastal tulusse summas 5 089 tuhat krooni.

OÜ-I Arcofond on omakorda 100%-line Eestis registreeritud tütarettevõtte AS A.M.L.

<sup>2</sup> Arco Balti Kinnisvarafondi AS (edaspidi ka "ABKF") klassifitseerub tütarettevõtteks, kuna kontsernil on läbi eelisaksia õigus nimetada pooled nõukogu liikmetest ning ABKF-i ja Arco Vara Ärijuhtimise (kontserni ettevõtte) vahel on sõlmitud ka valitsemisleping. 2004. a mais soetas ABKF tütarettevõtte Maltifor OÜ. Tütarettevõtte identifitseeritavate varade ja kohustuste õiglased väärtused on:

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Käibevara                            | 458     |
| s.h raha ja raha ekvivalendid        | 5       |
| Kinnisvarainvesteering (vt. lisa 17) | 47 000  |
| Kohustused                           | -30 356 |
| Netovara                             | 17 102  |
| Soetusmaksumus                       | 16 746  |
| Negatiivne firmaväärtus              | -356    |

2004. aasta lõpuks on ABKF-il kaks Eestis registreeritud 100%-list tütarettevõtet – Maltifor OÜ ja Tähetorni 21C Kinnisvara OÜ

For identification purposes only

Ernst & Young  
Mk. 34.04.05

<sup>3</sup> 2004. aastal soetas kontsern Lätis 100%-lise tütarettevõtte Arco Development SIA eesmärgiga osaleda aktiivselt Läti kinnisvara arendusturul. Netorahavood tütarettevõtte asutamisest olid 48 tuhat krooni.

<sup>4</sup> 2004. aastal soetas kontsern Eesti tütarettevõtte Arco HCE OÜ, makstes 100%-lise osaluse eest 5 tuhat krooni.

<sup>5</sup> Kontsern suurendas 2004. aasta oktoobris osalust tütarettevõttes Arco Vara Ehituse AS 95%-ni tütarettevõtte aktsiakapitalist. Soetusel tekkis negatiivne firmaväärtus summas 570 tuhat krooni, mis kanti aruandeaasta tuludesse.

Arco Vara Ehitus AS omab 100%-list tütarettevõtet Arco Investeeringute AS, kes omakorda omab osalust järgmistes ettevõtetes:

|                                        | Asukohamaa | Osalus<br>31.12.2004 | Osalus<br>31.12.2003 |
|----------------------------------------|------------|----------------------|----------------------|
| Oma Korter AS                          | Eesti      | 100%                 | 100%                 |
| Arco Merivälja AS                      | Eesti      | 100%                 | 100%                 |
| Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS * | Eesti      | 50%                  | 50%                  |
| Arco Kapitalijuhtimise AS              | Eesti      | -                    | 50%                  |

\* 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.

Arco Investeeringute AS müüs 2004. aastal ühisettevõtte Arco Kapitalijuhtimise AS aktsiad müügihinna 4 100 tuhat krooni. Müügist sai kontsern kasumit 2 999 tuhat krooni.

<sup>6</sup> Arco Vara Kinnistute AS soetas 2004. aastal 100%-lise tütarettevõtte Zeus Haldus OÜ, makstes tütarettevõtte osakapitali 40 tuhat krooni. Aruandeaasta lõpu seisuga omab Arco Vara Kinnistute AS järgmiseid ettevõtteid:

|                              | Asukohamaa | Osalus<br>31.12.2004 | Osalus<br>31.12.2003 |
|------------------------------|------------|----------------------|----------------------|
| Nurmenuku Kaubanduskeskus OÜ | Eesti      | 100%                 | 100%                 |
| Zeus Haldus OÜ               | Eesti      | 100%                 | -                    |
| Arco Ärikeskus OÜ            | Eesti      | 30%                  | 30%                  |

<sup>7</sup> Kontsern suurendas 2004. a osalust ettevõttes Arco Vara Korter AS, omades aasta lõpuks ettevõtte omakapitalist 80%.



30-06-2005

<sup>8</sup> 2004. aasta oktoobris suurendas kontsern osalust Arco Vara Majade AS-s 64%-ni. Osaluse suurendamise tagajärjel klassifitseerus Arco Vara Majade AS tütarettevõtteks. Ettevõtte identifitseeritavate varade ja kohustuste õiglasel väärtusel soetushetkel olid:

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| Raha ja pangakontod                                | 71        |
| Muu käibevara                                      | 15 012    |
| Kinnisvarainvesteeringud (lisa 17)                 | 3 526     |
| Kohustused                                         | -4 510    |
| Netovara                                           | 14 099    |
| <br>Tütarettevõtteks klassifitseerimise mõju (52%) | <br>7 331 |
| <br>Soetatud netovara (16%)                        | <br>2 256 |
| Soetusmaksumus                                     | 2 070     |
| Negatiivne firmaväärtus*                           | 186       |

\* Soetusel tekkinud negatiivne firmaväärtus kanti 2004. aastal tuludesse.

<sup>9</sup> Arco Vara Saare Büroo AS ja Arco Vara Tallinna Büroo AS omavad 50%-lise osalusega Eestis registreeritud ühisettevõtteid - vastavalt Lehe Elamud OÜ ja Arco Vara Arenduse OÜ (2003: 50%).

<sup>10</sup> Arco Vara Ärijuhtimise OÜ asutas 2004. aastal 100%-lise tütarettevõtte Arco Varavalitsemise AS, makstes tütarettevõtte aktsiakapitali 3 300 tuhat krooni.

<sup>11</sup> Kontsern suurendas 2004. aasta mais osalust tütarettevõttes Deena Ehitus OÜ 100%-ni. Osaluse suurendamisel tekkis negatiivne firmaväärtus summas 1 822 tuhat krooni, mis kanti aruandeaastal tuludesse.

<sup>12</sup> 2004. aasta oktoobris suurendas kontsern osalust tütarettevõttes Fimaier OÜ 80%-ni. Osaluse suurendamisel tekkinud negatiivne firmaväärtus summas 294 tuhat krooni kanti 2004. aasta tuludesse.

Fimaier OÜ omab 80%-list osalust Eestis registreeritud tütarettevõttes Tallinna Linnaehituse AS.

<sup>13</sup> 2004. aasta oktoobris suurendas kontsern osalust ettevõttes Kerberon OÜ 66,75%-ni. Osaluse suurendamisel klassifitseerus Kerberon OÜ tütarettevõtteks.

30-06-2005

Kerberon OÜ identifitseeritavate varade ja kohustuste väärtus osaluse suurendamise hetkel oli:

|                                                |         |
|------------------------------------------------|---------|
| Raha ja pangakontod                            | 380     |
| Muu käibevara                                  | 418     |
| Kinnisvarainvesteeringud (lisa 17)             | 35 573  |
| Kohustused                                     | -15 168 |
| Netovara                                       | 21 203  |
| <hr/>                                          |         |
| Tütarettevõtteks klassifitseerimise mõju (50%) | 10 602  |
| <hr/>                                          |         |
| Soetatud netovara (16,75%)                     | 3 552   |
| Soetusmaksumus                                 | 828     |
| Negatiivne firmaväärtus*                       | 2 724   |

\* Soetusel tekkinud negatiivne firmaväärtus summas 2 724 krooni kanti aruandeaastal tuludesse.

<sup>14</sup> 2004. aastal suurendas Arco Vara AS osalust tütarettevõttes Kolde AS 71,46%-ni.<sup>15</sup> Kontsern suurendas 2004. aasta lõpus osalust Metro Kinnisvara OÜ-s 100%-ni. Osaluse suurendamisel klassifitseerus ühisettevõtte tütarettevõtteks. Osaluse suurendamise hetkel olid Metro Kinnisvara OÜ identifitseeritavate varade ja kohustuste õiglased väärtused:

|                                                |        |
|------------------------------------------------|--------|
| Raha ja pangakontod                            | 378    |
| Muu käibevara                                  | 7 291  |
| Kinnisvarainvesteeringud (lisa 17)             | 76 000 |
| Kohustused                                     | -5 863 |
| Netovara                                       | 77 806 |
| <hr/>                                          |        |
| Tütarettevõtteks klassifitseerimise mõju (50%) | 38 903 |
| <hr/>                                          |        |
| Soetatud netovara (50%)                        | 38 903 |
| Soetusmaksumus                                 | 37 109 |
| Negatiivne firmaväärtus*                       | 1 794  |

\* Negatiivne firmaväärtus 1 794 tuhat krooni kanti 2004. aastal tuludesse.

Arco Vara AS müüs aruandeaasta lõpus Metro Kinnisvara OÜ-le 50% viimase osasid tagasi, saades selle eest 73 263 tuhat krooni. Antud tehingul kontsernile mõju ei olnud.

<sup>16</sup> Kontsern asutas 2004. aastal 100%-lise Eestis registreeritud tütarettevõtte Pärnu Turg OÜ, makstes tütarettevõtte asutamise eest 49 tuhat krooni.<sup>17</sup> Kontsern asutas 2004. aastal 100%-lise Eestis registreeritud tütarettevõtte Wilson Kinnisvara OÜ, makstes tütarettevõtte osakapitali 40 tuhat krooni.

For identification purposes only

E. KANST & YOUNG  
04.04.05

30-06-2005

<sup>18</sup> Floriston Grupp OÜ kinnisvarainvesteering klassifitseerus 2003. aastal 50% osas materiaalseks põhivaraks, sest kinnisvarainvesteeringut kasutas ½ osas oma tarbeks 2003. aastal Arco Vara kontserni kuulunud ettevõtte Masinaehitus AS. Kuna Masinaehitus AS müüdi 2004. aastal, siis klassifitseeriti see osa kinnisvarast ümber kinnisvarainvesteeringuks ja õiglasele väärtusele ümberhindamisest tekkinud positiivne vahe summas 5 186 krooni kajastati omakapitalis ümberhindluse reservis.

<sup>19</sup> Kontsern müüs 2004. aastal ühissettevõtte Fortuuna Elamu AS-i. Müügist laekus raha 11 tuhat krooni.

Kuna Fortuuna Elamu AS-i omakapital oli müügihetkel negatiivne summas 176 tuhat krooni, sai kontsern ettevõtte müügilt kasumit 187 tuhat krooni.

<sup>20</sup> Kontsern müüs 2004. aastal ühissettevõtte Masinaehitus AS-i. Müügist laekus kontsernile 1 kroon. Kuna Masinaehitus AS omakapital oli müügihetkel negatiivne summas 705 tuhat krooni, sai kontsern müügilt 2004. aastal kasumit 705 tuhat krooni.

<sup>21</sup> 2004. aasta lõpus müüs kontsern ühissettevõtte Wolks AS, saades ettevõtte müügist 13 603 tuhat krooni. Kontsern sai müügist kasumit 428 tuhat krooni.

<sup>22</sup> Arco Vara AS omab Arco Ärikeskuse OÜ-st otse 19,8% ning läbi Arco Vara Kinnistute AS-i 32,2%.

Arco Vara AS-i ühissettevõtete mõju finantspositsioonile ja majandustulemustele, tuhandetes kroonides:

|                         | 31. detsember 2004. a | 31. detsember 2003. a |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Käibevara               | 3 357                 | 9 220                 |
| Põhivara                | 111 025               | 162 319               |
| Lühiajalised kohustused | -9 359                | -28 537               |
| Pikaajalised kohustused | -59 200               | -70 965               |
|                         |                       |                       |
|                         | 2004. aasta           | 2003. aasta           |
| Äritulud                | 15 144                | 33 331                |
| Ärikulud                | -5 203                | -18 564               |
| Finantstulud ja -kulud  | -2 946                | -4 834                |

**Lisa 15 MUUD FINANTSINVESTEERINGUD**

seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

30-06-2005

|                                                      | Kontsern      |               | Emaettevõtte |              |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|                                                      | 2004          | 2003          | 2004         | 2003         |
| Nõuded tütarettevõtetele                             | 0             | 0             | 3 558        | 6 275        |
| Nõuded ühisettevõtetele                              | 19 825        | 20 915        | 0            | 0            |
| Muud väärtpaberid                                    | 1 409         | 338           | 129          | 0            |
| Pikaajalised laenuõuded                              | 213           | 2 267         | 0            | 0            |
| Kapitalirendi nõue                                   | 0             | 488           | 0            | 0            |
| Muud nõuded                                          | 27 690        | 26 738        | 0            | 0            |
| <b>Muud pikaajalised finantsinvesteeringud kokku</b> | <b>49 137</b> | <b>50 746</b> | <b>3 687</b> | <b>6 275</b> |

Lühi- ja pikaajalised väärtpaberid:

|                                                                                      | Kontsern     |            | Emaettevõtte |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|--------------|----------|
|                                                                                      | 2004         | 2003       | 2004         | 2003     |
| Pikaajalised investeeringud aktsiatesse - kajastatud soetusmaksumuses <sup>1</sup>   | 129          | 338        | 129          | 0        |
| Pikaajalised investeeringud aktsiatesse - kajastatud õiglases väärtuses <sup>2</sup> | 1 180        | 0          | 0            | 0        |
| <b>Kokku muud pikaajalised väärtpaberid</b>                                          | <b>1 309</b> | <b>338</b> | <b>129</b>   | <b>0</b> |

|                                                                         |            |              |           |           |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|-----------|-----------|
| Lühiajalised investeeringud aktsiatesse - kajastatud soetusmaksumuses   | 500        | 154          | 50        | 40        |
| Lühiajalised investeeringud aktsiatesse - kajastatud õiglases väärtuses | 0          | 970          | 0         | 0         |
| <b>Kokku lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid</b>                  | <b>500</b> | <b>1 124</b> | <b>50</b> | <b>40</b> |

Pikaajalised nõuded:

- ✓ Nõuded ühisettevõtetele kannavad intressi 7% aastas ja lõplik tagasimakse tähtaeg on 2017.
- ✓ Pikaajalised laenuõuded kannavad intressi 4% aastas ja lõplik tagasimakse tähtaeg on 2008.
- ✓ Muud nõuded koosnevad seisuga 31. detsember 2004. a järgmistest nõuetest:
  - nõue kinnistutele isikliku kasutusõiguse seadmise eest summas 10 704 tuhat krooni (2003: 14 272 tuhat krooni). Nõude lõplik tasumise tähtaeg on mai 2007. a. Intressivaba nõuet ei ole diskonteeritud, kuna nõude tegelik tasumise tähtaeg ei ole täpselt teada (sõltub kruntide müükidest) ning ettevõttel on samas summas ja samade tasumistähtaegadega intressivaba kohustus – seega mitte-diskonteerimisel ei ole ettevõtte omakapitalile mõju;
  - nõuded kohalike omavalitsuste vastu kokku summas 11 475 tuhat krooni (2003: 10 745 tuhat krooni). Nõuete hinnanguline lõplik laekumise tähtaeg on 2009. a. Nõudeid on diskonteeritud 6%-lise määraga.
  - ettemaks ühisettevõtte asutamise eest summas 2 736 tuhat krooni.

For identification purposes only

17.04.2005  
 04.04.05

- nõue Kerberon OÜ osa müügist 2003. a summas 1 115 tuhat krooni (2003: 1 051 tuhat krooni). Nimetatud nõue kannab lepingulist intressi 3% aastas ning on diskonteeritud täiendavalt 3%-lise määraga.
- nõue Tallinna Linnaehitus AS-i aktsiate müügist summas 807 tuhat krooni (2003: 661 tuhat krooni). Nõude lõplik tasumistähtaeg on 2008. a. Nõuet on diskonteeritud 6%-lise määraga.
- nõue kinnisvarainvesteeringu müügist summas 479 tuhat krooni. Nõue on intressivaba ning seetõttu on teda diskonteeritud 6%-lise määraga.
- muud nõuded kokku summas 374 tuhat krooni.

**Lisa 16 BIOLOOGILISED VARAD**  
aasta kohta, tuhandetes kroonides

**Kontsern**

|                                                  |        |
|--------------------------------------------------|--------|
| Biooloogilised varad aasta alguses               | 6 332  |
| Soetused                                         | 1 001  |
| Müügid                                           | -2 946 |
| Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 5) | 902    |
| Biooloogilised varad aasta lõpus                 | 5 289  |

31. detsember 2004. a seisuga koosneb kontserni bioloogiline vara istikutest väärtuses 729 tuhat krooni ning kasvavast metsast (ca 60 tuhat tm), sh. nn. raievalmis metsa summas 1 706 tuhat krooni. 31. detsember 2004. a seisuga bilansis kajastatud bioloogilisest varast on kontserni võlakohustuste tagatiseks panditud metsa väärtuses 3 042 tuhat krooni.

**Lisa 17 KINNISVARAINVESTEERINGUD**  
aasta kohta, tuhandetes kroonides

**Kontsern**

|                                                                         |         |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2003                             | 469 143 |
| Soetused 2004. aastal                                                   | 89 726  |
| Müügid 2004. aastal                                                     | -33 324 |
| Ümberklassifitseerimised varudest                                       | 2 349   |
| Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast (lisa 18)             | 6 151   |
| Lisandumised äriühendustest (lisa 14)                                   | 104 620 |
| Väljaminekud äriühenduste müügist                                       | -19 469 |
| Kasum õiglase väärtuse muutusest kajastatud otse omakapitalis (lisa 14) | 5 186   |
| Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 5)                        | 57 182  |
| Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2004                             | 681 564 |

For identification purposes only

ERNST & YOUNG  
MP, 04.04.05

30-06-2005

Kuna kontsernil on kinnisvaraettevõttena endal professionaalsed kinnisvarahindajad, siis on osade kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute puhul kasutatud kontsernisestest hindajate abi. Sõltumatute hindajate abi kasutati kolme kinnisvarainvesteeringu hindamisel kokku bilansilise väärtusega 344 645 tuhat krooni.

Kinnisvarainvesteeringutest teeniti 2004. a renditulu summas 58 960 tuhat krooni (2003: 43 595 tuhat krooni). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevate kulude (sh. remonttööd ja parendused) summa moodustas 2004. a. 25 545 tuhat krooni (2003: 25 632 tuhat krooni).

### Lisa 18 MATERIAALNE PÕHIVARA

aasta kohta, tuhandetes kroonides

| Kontsern                                | Maa ja ehitised | Masinad ja seadmed | Muu materiaalne põhivara | Lõpetamata ehitised ja ettemaksed | Materiaalne põhivara kokku |
|-----------------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2003               | 21 573          | 4 901              | 7 564                    | 16 191                            | 50 229                     |
| Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2003 | -3 034          | -2 696             | -5 669                   | 0                                 | -11 399                    |
| Jääkväärtus 31.12.2003                  | 18 539          | 2 205              | 1 895                    | 16 191                            | 38 830                     |
| Ostud ja parendused                     | 1 873           | 277                | 347                      | 6 725                             | 9 222                      |
| Lisandumised äriühendustest             | 0               | 0                  | 0                        | 394                               | 394                        |
| Müügid ja likvideerimine                | -706            | -39                | -60                      | 0                                 | -805                       |
| Väljaminekud ühisettevõtete müügist     | 0               | -735               | -172                     | 0                                 | -907                       |
| Aruandeaasta amortisatsioon             | -470            | -488               | -818                     | 0                                 | -1 776                     |
| Ümberklassifitseerimised <sup>1</sup>   | -5 627          | -56                | -319                     | -2 051                            | -8 053                     |
| Jääkväärtus 31.12.2004                  | 13 608          | 1 165              | 873                      | 21 259                            | 36 905                     |
| Soetusmaksumus 31.12.2004               | 17 112          | 4 349              | 7 360                    | 21 259                            | 50 080                     |
| Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2004 | -3 504          | -3 184             | -6 487                   | 0                                 | -13 175                    |

<sup>1</sup> 6 151 tuhat krooni on ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuteks (vaata lisa 17) ja 1 902 tuhat krooni varudeks.

**Lisa 19 IMMATERIAALNE PÕHIVARA**  
aasta kohta, tuhandetes kroonides

30-06-2005

| Kontsern                                       | Firma-<br>väärtus | Negatiivne<br>firmaväärtus | Muu imma-<br>teriaalne<br>põhivara | Imma-<br>teriaalne<br>põhivara<br>kokku |
|------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2003                      | 18 714            | -7 168                     | 759                                | 12 305                                  |
| Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2003        | -2 821            | 87                         | -246                               | -2 980                                  |
| Jääkväärtus 31.12.2003                         | 15 893            | -7 081                     | 513                                | 9 325                                   |
| Ostud                                          | 0                 | 0                          | 437                                | 437                                     |
| Lisandumised äriühendustest (lisa 14)          | 102               | -12 835                    | 0                                  | -12 733                                 |
| Amortisatsioon                                 | -2 146            | 0                          | -275                               | -2 421                                  |
| Negatiivse firmaväärtuse tuluna<br>kajastamine | 0                 | 19 916                     | 0                                  | 19 916                                  |
| Jääkväärtus 31.12.2004                         | 13 849            | 0                          | 675                                | 14 524                                  |
| Soetusmaksumus 31.12.2004                      | 18 816            | 0                          | 921                                | 19 737                                  |
| Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2004        | -4 967            | 0                          | -246                               | -5 213                                  |

**Lisa 20 VÕLAKOHUSTUSED**  
seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

| Kontsern 2004                    | Tagasimakse<br>tähtaeg | Lühiajaline<br>osa | Pikaajaline<br>osa | Kohustus<br>kokku |
|----------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Arvelduskrediit                  | tähtajatu              | 22 646             | 0                  | 22 646            |
| Pikaajalised pangalaenud         | 2005-2014              | 43 407             | 269 124            | 312 531           |
| Muud pikaajalised laenud         | 2005-2050              | 472                | 48 685             | 49 157            |
| Lühiajalised pangalaenud         | 2005                   | 135 575            | 0                  | 135 575           |
| Muud lühiajalised laenud         | 2005                   | 12 337             | 0                  | 12 337            |
| Kapitalirendi kohustus (lisa 27) | 2005-2017              | 3 347              | 20 880             | 24 227            |
| Võlakohustused kokku             |                        | 217 784            | 338 689            | 556 473           |

| Kontsern 2003                    | Tagasimakse<br>tähtaeg | Lühiajaline<br>osa | Pikaajaline<br>osa | Kohustus<br>kokku |
|----------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Arvelduskrediit                  | tähtajatu              | 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           |
| Investeeringustõendid            | 2007-2009              | 0                  | 4 536              | 4 536             |
| Võlakohustused kokku             |                        | 178 140            | 318 908            | 497 048           |

Kontsernil võimaldatakse kasutada arvelduskrediiti, mille limiit on 31. detsember 2004. a seisuga 35 000 tuhat krooni (2003: 31 960 tuhat krooni). Panga arvelduskrediidid on tagatud kontserni varadega bilansilises väärtuses 20 884 tuhat krooni. 2004. aastal oli panga arvelduskrediitide keskmine efektiivne intressimäär 5,94% (2003: 7,59%).

For identification purposes only

PwC ERNST & YOUNG  
M.D. 04.04.05

30-06-2005

2004. aastal oli kontserni pikaajaliste ja lühiajaliste pangalaenude kaalutud keskmine intressimäär vastavalt 5,12% ja 4,91% (2003: 5,76% ja 6,5%). Muude pikaajaliste ja lühiajaliste laenude intressimäärad olid 2004. aastal aga 5,75% ja 4,00% (2003: 5,76% ja 6,5%). Vaata lisainformatsiooni laenu tagatiste ja intressimäärade kohta vastavalt lisas 28 ja lisast 30. Kõik laenud on fikseeritud kas Eesti kroonides või Eurodes.

## Emaettevõtte 2004

|                             | Tagasimakse<br>tähtaeg | Lühiajaline<br>osa | Pikaajaline<br>osa | Kohustus<br>kokku |
|-----------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Lühiajalised võlakirjad     | 2005                   | 30 784             | 0                  | 30 784            |
| Muud lühiajalised laenud    | 2005                   | 3 514              | 0                  | 3 514             |
| <b>Võlakohustused kokku</b> |                        | <b>34 298</b>      | <b>0</b>           | <b>34 298</b>     |

## Emaettevõtte 2003

|                             | Tagasimakse<br>tähtaeg | Lühiajaline<br>osa | Pikaajaline<br>osa | Kohustus<br>kokku |
|-----------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Muud lühiajalised laenud    | 2004                   | 5 312              | 0                  | 5 312             |
| <b>Võlakohustused kokku</b> |                        | <b>5 312</b>       | <b>0</b>           | <b>5 312</b>      |

Emaettevõtte emiteeris 2004. aasta juunis kommertspabereid tähtajaga 12 kuud. Emissiooni nominaalväärtus oli 31 500 tuhat krooni ning efektiivne intress 4,82%. Kontserni võlakohustustes sisaldub see summa lühiajalistes pangalaenudes.

2004. aastal oli emaettevõtte muude lühiajaliste laenude kaalutud keskmine intressimäär 6%.

## Lisa 21 MUUD LÜHIAJALISED VÕLAD

seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

|                                           | Kontsern      |              | Emaettevõtte  |              |
|-------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                                           | 2004          | 2003         | 2004          | 2003         |
| Võlad tütarettevõtete ees                 | 0             | 0            | 4 672         | 2 179        |
| Võlad ühisettevõtete ees                  | 209           | 2 227        | 0             | 0            |
| Võlad põhivaratehingutest                 | 1 300         | 0            | 0             | 0            |
| Võlad väärtpaberitehingutest <sup>1</sup> | 8 554         | 0            | 8 554         | 0            |
| Muud võlad <sup>2</sup>                   | 982           | 4 516        | 0             | 1 302        |
| <b>Muud lühiajalised võlad kokku</b>      | <b>11 045</b> | <b>6 743</b> | <b>13 226</b> | <b>3 481</b> |

<sup>1</sup> Võlad väärtpaberitehingutest on kohustused kontserni ettevõtete osaluste suurendamise eest (lühiajaline osa). Vt. ka lisa 25.

<sup>2</sup> 31. detsember 2004. a seisuga sisaldavad kontserni muud võlad muuhulgas võlgnevusi seotud osapoolte ees summas 636 tuhat krooni (2003: 1 298 tuhat) krooni.

For identification purposes only

PricewaterhouseCoopers  
04.04.05



**Lisa 22 MAKSUVÕLAD**  
seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

30-06-2005

|                          | Kontsern     |              | Emaettevõte |          |
|--------------------------|--------------|--------------|-------------|----------|
|                          | 2004         | 2003         | 2004        | 2003     |
| Käibemaks                | 1 528        | 1 904        | 0           | 0        |
| Sotsiaalmaks             | 1 809        | 1 334        | 0           | 0        |
| Üksikisiku tulumaks      | 1 139        | 688          | 0           | 0        |
| Dividendi tulumaksu võlg | 2 102        | 0            | 259         | 0        |
| Muud maksud              | 115          | 127          | 0           | 0        |
| <b>Maksuvõlad kokku</b>  | <b>6 693</b> | <b>4 053</b> | <b>259</b>  | <b>0</b> |

**Lisa 23 VIITVÕLAD JA ETTEMAKSTUD TULUD**  
seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

|                                             | Kontsern      |               | Emaettevõte  |          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|----------|
|                                             | 2004          | 2003          | 2004         | 2003     |
| Võlad töövõtjatele                          | 4 445         | 2 921         | 0            | 0        |
| Intressivõlad                               | 833           | 805           | 0            | 0        |
| Dividendivõlad                              | 6 781         | 0             | 6 000        | 0        |
| Muud viitvõlad                              | 4 872         | 488           | 0            | 0        |
| Ettemaksed pikaajalistest ehituslepingutest | 6 739         | 0             | 0            | 0        |
| Muud ettemakstud tulud                      | 12 053        | 19 255        | 0            | 0        |
| <b>Kokku viitvõlad ja ettemakstud tulud</b> | <b>35 723</b> | <b>23 468</b> | <b>6 000</b> | <b>0</b> |

31. detsember 2004. a seisuga sisaldavad muud ettemakstud tulud kinnisvara müügiga seoses saadud ettemakseid summas 10 604 tuhat krooni (2003: 14 468 tuhat krooni).

Pikaajalised ehituslepingud:

|                                                           | Kontsern      |            |
|-----------------------------------------------------------|---------------|------------|
|                                                           | 2004          | 2003       |
| Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nende vastav kasum | 22 681        | 890        |
| Esitatud vahearved                                        | -17 589       | -788       |
| <b>Tulude korrigeerimine kokku</b>                        | <b>-5 092</b> | <b>102</b> |
| sh. tulude suurendamine (viitlaekumised) - vt. lisa 12    | 1 647         | 102        |
| tulude vähendamine (ettemakstud tulud)                    | -6 739        | 0          |

**Lisa 24 LÜHI- JA PIKAAJALISED ERALDISED**  
aasta kohta, tuhandetes kroonides

30-06-2005

| Kontsern                          | Garantii-<br>eraldis | Muud<br>äritegevusega<br>seotud eraldised | Eraldised<br>kokku |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------------------|--------------------|
| Eraldised aasta alguses           | 176                  | 1 111                                     | 1 287              |
| Aruandeaastal moodustatud eraldis | 57                   | 127                                       | 184                |
| Eraldised aasta lõpus             | 233                  | 1 238                                     | 1 471              |
| Sh. pikaajaline eraldis           | 0                    | 1 100                                     | 1 100              |

Vastavalt ehitusvaldkonnas tegutsevate tütarettevõtete juhatuste otsusele moodustati 2004. aastal garantiieraldis 0,2-0,5%-na kahel viimasel aastal teenitud peatöövõtulepingute müügitulust. Garantiieraldis on ettenähtud garantiiperioodil tehtud kulutuste katmiseks.

Seoses erinevate bilansipäevaks toimunud tehingutega on kontsern moodustanud eraldised summas 1 238 tuhat krooni katmaks tulevastel perioodidel tehingutest tekkida võivaid väljaminekuid.

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

|                                           | Kontsern |       | Emaettevõte |       |
|-------------------------------------------|----------|-------|-------------|-------|
|                                           | 2004     | 2003  | 2004        | 2003  |
| Võlad tütarettevõtete ees                 | 0        | 0     | 0           | 1 051 |
| Võlad ühisettevõtete ees                  | 76       | 2 273 | 0           | 0     |
| Võlad väärtpaberitehingutest <sup>1</sup> | 15 666   | 0     | 15 666      | 0     |
| Muud pikaajalised võlad                   | 5 332    | 1 585 | 0           | 0     |
| Muud pikaajalised võlad kokku             | 21 074   | 3 858 | 15 666      | 1 051 |

<sup>1</sup> Võlad väärtpaberitehingutest on kohustused kontserni ettevõtete osaluste suurendamise eest (pikaajaline osa). Vt. ka lisa 21.

**Lisa 26 AKTSIAKAPITAL**  
 seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides

30-06-2005

|                                                           | 2004  | 2003  |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------|
| Lihtaktsiad nominaalväärtuses 500 krooni aktsia (tk.)     | 8 400 | 8 400 |
| Väljalastud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv (tk.) | 8 400 | 8 400 |
| Aktsiakapital                                             | 4 200 | 4 200 |
| Ülekurss aktsia 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 rendilevõtja

|                                         | 2004                          |                                   | 2003                          |                                   |
|-----------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
|                                         | Rendi-<br>maksete<br>miinimum | Miinum-<br>summa<br>nüüdisväärtus | Rendi-<br>maksete<br>miinimum | Miinum-<br>summa<br>nüüdisväärtus |
| Kuni 1 aasta                            | 4 672                         | 3 347                             | 56 053                        | 51 190                            |
| 1-5 aastat                              | 17 027                        | 12 910                            | 50 045                        | 43 510                            |
| Üle 5 aasta                             | 9 630                         | 7 970                             | 17 512                        | 14 479                            |
| Rendileandja brutoinvesteering<br>kokku | 31 329                        | 24 227                            | 123 610                       | 109 179                           |
| Tuleviku intressikulu                   | -7 102                        |                                   | -14 431                       |                                   |
| Rendileandja netoinvesteering<br>kokku  | 24 227                        | 24 227                            | 109 179                       | 109 179                           |

Renditud vara bilansiline väärtus seisuga 31. detsember:

|                                         | 2004   | 2003    |
|-----------------------------------------|--------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringud                | 45 582 | 212 642 |
| Materiaalne põhivara                    | 481    | 9 726   |
| Varud                                   | 2 406  | 60 393  |
| Kokku renditud vara bilansiline väärtus | 48 468 | 282 761 |

Kasutusrent: kontsern kui rendileandja

30-06-2005

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

|              | 2004    | 2003   |
|--------------|---------|--------|
| Kuni 1 aasta | 8 723   | 4 763  |
| 1-5 aastat   | 35 580  | 17 110 |
| Üle 5 aasta  | 69 604  | 25 152 |
| Kokku        | 113 907 | 47 025 |

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:

|                                | 2004    | 2003    |
|--------------------------------|---------|---------|
| Varudena kajastatud kinnisvara | 134 839 | 146 456 |
| Materiaalne põhivara           | 13 417  | 9 726   |
| Immateriaalne põhivara         | 182     | 0       |
| Kinnisvarainvesteeringud       | 353 189 | 449 439 |

**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 suurust, ei hinda kontserni juhtkond nimetatud nõudeõiguse rahuldamist kontserni kahjuks tõenäoliseks ja eraldist sellest hagist tekkida võivate väljaminekute katteks 2004. aasta aastaaruandes ei ole kajastatud.

Dividendide tulumaks

Emaettevõtte jaotamata kasum moodustas 31. detsember 2004. a seisuga 268 401 tuhat krooni (2003: 171 093 tuhat krooni). Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustus seisuga 31. detsember 2004. a, mis kuuluks tasumisele juhul, kui kogu jaotamata kasum jaotatakse aktsionäridele, on 64 416 tuhat krooni (2003: 44 484 tuhat krooni). Vastavalt sellele oleks aktsionäridele võimalik netodividendidena välja maksta 203 985 tuhat krooni (2003: 126 609 tuhat krooni).

Lisa 30 FINANTSINSTRUMENDID JA FINANTSRIISKIDE JUHTIMINE  
 seisuga 31. detsember, tuhandetes kroonides 30-06-2005

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. 2004. 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 2004

Fikseeritud intressimäärad

|                            | <1 aasta | 1-5 aastat | > 5 aasta | Kokku    |
|----------------------------|----------|------------|-----------|----------|
| Intressikandvad nõuded     | 16 025   | 4 956      | 14 869    | 35 850   |
| Intressikandvad kohustused | 104 736  | 53 324     | 45 812    | 203 872  |
| Netopositsioon             | -88 711  | -48 368    | -30 943   | -168 022 |

Muutuva intressimäärad

|                            | <1 aasta | 1-5 aastat | > 5 aasta | Kokku    |
|----------------------------|----------|------------|-----------|----------|
| Intressikandvad nõuded     | 0        | 0          | 0         | 0        |
| Intressikandvad kohustused | 352 600  | 0          | 0         | 352 600  |
| Netopositsioon             | -352 600 | 0          | 0         | -352 600 |

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 vahemikust 4-6%.

Krediidirisk

Kontsernil ei ole olulisi krediidiriski kontserntarsioone. 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 krediidiastutuste, tehakse riskide maandamiseks koostööd ka erinevate tehinguid finantseerivate pankadega. Sellest tulenevalt hindab ettevõtte klientide maksevõimetusest tulenevat riski enda jaoks minimaalseks.

30-06-2005

Likviidsusrisk

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

Ettevõtte hindab lühiajalise likviidsuse tagamiseks vajalikuks pideva kõrglikviidsete vahendite (s.o. raha ja selle ekvivalendid ning kiirelt realiseeritav kinnisvara) olemasolu 10% 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 seonduvate riskide maandamiseks sõlmitud ei ole. Ettevõtte hindab oma metsavarusid regulaarselt, pidades silmas ka võimalikku finantsriski tekkimise tõenäosust, mis eeldaks finantsriskide maandamiseks vajalikke tegevusi.

Õiglase väärtus

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

30-06-2005

**Lisa 31 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA**  
tuhandetes kroonides

Kontserni ettevõtted ostsid ja mütsid kaupu ja teenuseid järgmistele Arco Vara kontserni ühisettevõtetele (-lt) (s.o. osa ostudest ja müükidest, mis vastab kontsernivälise omaniku osalusele nimetatud ühisettevõtetes):

|        | 2004  | 2003  |
|--------|-------|-------|
| Müügid | 6 057 | 6 986 |
| Ostud  | 303   | 553   |

Arco Vara kontserni saldode osas ühisettevõtetega vaata lisasid 11, 15, 21 ja 25.

Kontsern müis 2004. aastal ühiste omanikega seotud ettevõtetele teenuseid kogusummas 500 tuhat krooni (2003: 334 tuhat krooni) ning ostis ühiste omanikega seotud ettevõtetelt teenuseid kogusummas 500 tuhat krooni (2003: 346 tuhat krooni).

Seisuga 31.12.2004 oli kontsernil nõudeid emaettevõtte omanike ja nendega seotud ettevõtetele kokku 13 841 tuhat krooni (2003: 8 760 tuhat krooni) ning kohustusi 6 384 tuhat krooni (2003: 4 212 tuhat krooni). Emaettevõtte omanikelt saadud laenude summa moodustas 2004. aasta lõpuks 3 305 tuhat krooni (2003: 1 958 tuhat krooni).

Kontserni tütarettevõtete juhtidega seotud ettevõtetelt osteti 2004 aastal teenuseid kokku 2 192 tuhande krooni eest.

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

**Lisa 32 BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED**  
tuhandetes kroonides

2005. aasta alguses suurendas kontsern osalust talle kuuluvates tütarettevõtetes Arco Vara Korter AS, Kerberon OÜ, Kolde AS ja Arcofond OÜ läbi aktsiate vahetustehingu. Aktsiate vahetuse käigus müis kontsern osaliselt talle kuuluvad osalused tütarettevõtetes Arco Vara Ehituse AS, Pärnu Turg OÜ ja Deena Ehituse OÜ.

Vahetustehingu käigus väheneb vähemusosalus 2 930 tuhande krooni võrra. Peale aktsiate vahetustehingut ei klassifitseeru üksi Arco Vara ühisettevõtte tütarettevõtteks ega vastupidi.

For Identification purposes only

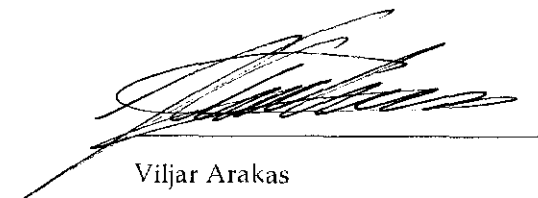
EY ERNST &amp; YOUNG

M.P. 04.04.05

## JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerime oma vastutust raamatupidamise aastaruande eest ja kinnitame, et:

- lehekülgedel 7 kuni 48 toodud Arco Vara AS-i 31. detsembril 2004. a lõppenud majandusaasta konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaruanne 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 ettevõte.



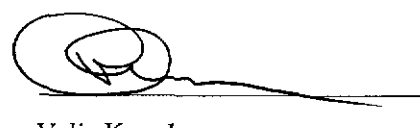
Viljar Arakas  
Juhatuse esimees



Kaire Kopli  
Juhatuse liige



Ivar Siimar  
Juhatuse liige



Veljo Kuusk  
Juhatuse liige

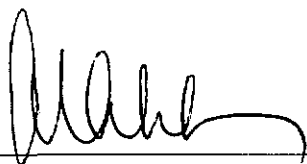
Tallinn  
31. märts 2005. a



30-06-2005

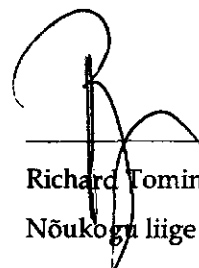
## JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Arco Vara AS-i 2004. aasta konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande, millele on lisatud audiitori järeldusotsus ja kasumijaotamise ettepanek, allkirjastamine 15. APRILL 2005  
(aruanne on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 15. APRILL 2005):



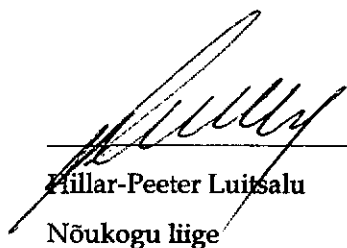
Arti Arakas

Nõukogu esimees



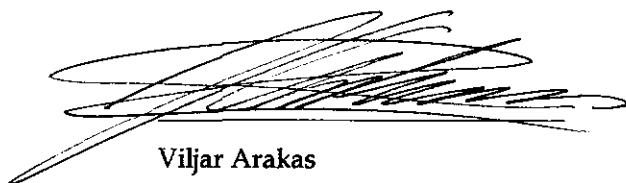
Richard Tomingas

Nõukogu liige



Piilar-Peeter Luutsalu

Nõukogu liige



Viljar Arakas

Juhatusesimees



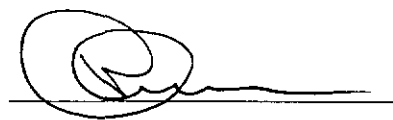
Kaire Kopli

Juhatuseliige



Ivar Siimar

Juhatuseliige



Veljo Kuusk

Juhatuseliige

30-06-2005



■ Ernst & Young Baltic AS  
Harju 6, 4 krs.  
10130 Tallinn  
Eesti  
Tel. 372 6 310-610  
Fax 372 6 310-611  
www.ey.com/ee  
Tallinn@ee.ey.com

■ Ernst & Young Baltic AS  
Harju 6, 4th Floor  
10130 Tallinn  
Estonia  
Tel. 372 6 310-610  
Fax 372 6 310-611  
www.ey.com/ee  
Tallinn@ee.ey.com

## AUDITORI JÄRELDUSOTSUS AS ARCO VARA AKTSIONÄRIDELE

Oleme auditeerinud AS Arco Vara (edaspidi "ettevõte") 31. detsember 2004. a lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet ning AS Arco Vara ning tema tütar- ja ühisettevõtete (edaspidi koos "kontsern") 31. detsember 2004. a lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes lehekülgedel 7 kuni 48. Raamatupidamise aastaaruannete õigsuse eest on vastutav ettevõtte juhtkond. Meie kohustus on avaldada auditi tulemusele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruannete kohta.

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 arvestusprintsipi ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Meie arvates kajastavad ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanded kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte ja kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2004. a ning nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta tegevuse tulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega.

Tallinn, 04. aprill 2005. a

Hanno Lindpere  
Ernst & Young Baltic AS

Marju Põldniit  
Vannutatud audiitor

3 0 -06- 2005

Arco Vara AS

**JUHATUSE ETTEPANEK 31.12.2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISEKS**

Juhatus teeb ettepaneku 31.12.2004 lõppenud majandusaasta kasumi jagada alljärgnevalt:  
(tuhandetes kroonides)

|                                                        |                |
|--------------------------------------------------------|----------------|
| Elmiste perioodide jaotamata kasum 31.12.2004 seisuga  | 162 065        |
| 31.12.2004 lõppenud majandusaasta kasum                | 100 055        |
| <b>KOKKU JAOTUSKÕLBULIK KASUM 31.12.2004:</b>          | <b>262 120</b> |
| Eraldised kohustuslikku reservkapitali                 | 0              |
| Eraldised muudesse reservidesse                        | 0              |
| Eraldised dividendideks                                | 10 253         |
| <b>KOKKU KASUMIERALDISED:</b>                          | <b>10 253</b>  |
| <b>KOKKU JAOTUSKÕLBULIK KASUM PÄRAST<br/>ERALDISI:</b> | <b>251 867</b> |

  
Viimar Arakas  
Juhatuse liige