

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2009

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2009

**ärinimi või sihtasutuse nimi:** Arco Vara Arenduse Osühing

**registrikood:** 10902494

**tänava/talu nimi, Jõe 2B**

**maja ja korteri number:**

**küla/alev/alevik/linn:** Tallinn

**vald:**

**postisihtnumber:** 10151

**maakond:** Harju maakond

**telefon:** +372 6144630

**faks:** +372 6144648

**e-posti aadress:** [info@arcovara.ee](mailto:info@arcovara.ee)

**veebilehe aadress:** [www.arcovara.ee](http://www.arcovara.ee)

## Sisukord

<b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>	<b>1</b>
<b>Sisukord</b>	<b>2</b>
<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>5</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>6</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>8</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 5 Osakapital</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 6 Finantstulud ja -kulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 7 Seotud osapooled</b>	<b>12</b>

## Tegevusaruanne

Arco Vara Arenduse OÜ põhitegevusalaks on tehingud kinnisvaraga, kinnisvaraarendus ja kinnisvaraalane konsultatsioon. Peamiseks tegevuspiirkonnaks on Tallinn ja Harjumaa.

Ettevõtte loodi 2002. aastal eesmärgiga osaleda Jüri Keskväljaku arendusprojektis. Nimetatud eesmärgil omandas Arco Vara Arenduse OÜ 20,16% osaluse arendusettevõttest Jüri Arenduse OÜ.

Arco Vara 2009. aasta kahjumiks kujunes 12 013 krooni (2008: kasum 231 800 krooni). Kasum saadi tingutuna sidusettevõtte headest majandustulemustest nii 2006. kui 2007. aastal.

Ettevõttes töötajaid ei ole ja juhtkonna liikmetele 2009. ja 2008. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

## **Raamatupidamise aastaaruanne**

### **Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 13 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

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

**Bilanss**

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	221 001	504	
Nõuded ja ettemaksed	6	220 087	2
<b>Kokku käibevara</b>	<b>221 007</b>	<b>220 591</b>	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	57 048	69 477	4
<b>Kokku põhivara</b>	<b>57 048</b>	<b>69 477</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>278 055</b>	<b>290 068</b>	
Kohustused ja omakapital			
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	80 000	80 000	5
Ülekurss	239 518	239 518	
Kohustuslik reservkapital	8 000	8 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-37 450	194 350	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 013	-231 800	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>278 055</b>	<b>290 068</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>278 055</b>	<b>290 068</b>	

## Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Üldhalduskulud	0	-60 964	
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>0</b>	<b>-60 964</b>	
Finantstulud ja -kulud	-12 013	-170 836	6
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-12 013</b>	<b>-231 800</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-12 013</b>	<b>-231 800</b>	

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
Ärikasum (kahjum)	0	-60 964
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	31 296	-10 969
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	-10 778
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>31 296</b>	<b>-82 711</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Laekunud intressid	416	12 712
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	1 568 184
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>416</b>	<b>1 580 896</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Makstud intressid	0	-9 395
Makstud dividendid	0	-1 300 000
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>		<b>-1 309 395</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>31 712</b>	<b>188 790</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	189 291	501
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>31 712</b>	<b>188 790</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	221 003	189 291

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

								Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Ülekurs	Oma osad	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2007</b>	80 000	0	239 518	0	8 000	0	1 494 350	1 821 868
Aruandeperioodi kasum (kahjum)							-231 800	-231 800
Makstud dividendid							-1 300 000	-1 300 000
<b>31.12.2008</b>	80 000	0	239 518	0	8 000	0	-37 450	290 068
Aruandeperioodi kasum (kahjum)							-12 013	-12 013
<b>31.12.2009</b>	80 000	0	239 518	0	8 000	0	-49 463	278 055



# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Arco Vara Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse Eesti kroonides, kui ei ole märgitud teisiti.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

### Raha

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

### Finantsinvesteeringud

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

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

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

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

### Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara

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

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

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

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

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

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

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

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

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava väärtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonteerituna samasuguste finantsvarade turul kehtiva keskmise tulusemääraga. Finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna ning sellist allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

#### **Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad**

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Vara Arenduse OÜ-l on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Arco Vara Arenduse OÜ-le kuulub sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osadest 20–50%.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algul arvele soetusmaksumuses ning hiljem korrigeeritakse seda investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis, omandamisel tekkinud firmaväärtuste võimalike allahindlustega või omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Investeeringuid sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis real „Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad ja osad“.

#### **Finantskohustused**

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

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

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

**Eraldised ja tingimuslikud kohustused****Kohustuslik reservkapital**

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

**Maksustamine**

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2010 on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestulike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükatud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljkuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

**Tulud**

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

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

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kaupade müügi tulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale, ning juhul, kui müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

**Finantstulud**

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

**Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed**

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	31 302
Muud nõuded	6	188 785
<b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>6</b>	<b>220 087</b>

**Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad**

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	0	31 302	0
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31 302</b>	<b>0</b>

## Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Jüri Arenduse OÜ	Eesti	arendus	20	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2008	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2009
Jüri Arenduse OÜ	69 477	-12 429	57 048
<b>Kokku:</b>	69 477	-12 429	57 048

## Lisa 5 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	80 000	80 000
Osade arv (tk)	2	2

## Lisa 6 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-12 429	-181 932
Intressitulud	416	12 712
Intressikulud	0	-1 616
<b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>	<b>-12 013</b>	<b>-170 836</b>

## Lisa 7 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Arco Investeeringute AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Arco Vara AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	188 785	0

## Aruande digitaalallkirjad

Margarita OÜ (registrikood: 10902494) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR SIIMAR	Juhatuse liige	11.05.2010

## Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	<b>31.12.2009</b>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-37 450
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 013
<b>Kokku</b>	<b>-49 463</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	0		Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
CGI PROJECT OÜ	10894903	Valge 13, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK
Arco Investeeringute Aktsiaselts	10225881	Jõe 2 b, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

## Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@arcovara.ee
Faks	+372 6144616
Telefon	+372 6144615
Telefon	+372 6143 090
Veebilehe aadress	www.arcovara.ee