

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2010

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2010

**ärinimi või sihtasutuse nimi:** Osaühing Waldrop Investments

**registrikood:** 11302678

**tänava/talu nimi, Jõe 2B**  
**maja ja korteri number:**

**küla/alev/alevik/linn:** Tallinn

**vald:**

**postisihtnumber:** 10151

**maakond:** Harju maakond

**telefon:** +372 6144666

**faks:** +372 6144667

**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>
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 3 Laenukohustused	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksud	10
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Üldhalduskulud	11
Lisa 7 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 8 Tulumaks	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Lisa 10 Sündmused pärast bilansipäeva	12

## Tegevusaruanne

2010. aastal tegeles Waldrop Investments OÜ jätkuvalt tütarettevõtte "Arco Capital Real Estate SRL" osade hoidmisega. Iseseisvat äritegevust Waldrop Investments OÜ 2010.aastal ei arendanud ja tehinguid ei teinud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 711	9 062	
<b>Kokku käibevara</b>	<b>6 711</b>	<b>9 062</b>	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	977 913	977 913	2
<b>Kokku põhivara</b>	<b>977 913</b>	<b>977 913</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>984 624</b>	<b>986 975</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	977 913	978 013	3
Võlad ja ettemaksud	437 659	336 785	4
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>1 415 572</b>	<b>1 314 798</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>1 415 572</b>	<b>1 314 798</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-367 823	-251 761	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-103 125	-116 062	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>-430 948</b>	<b>-327 823</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>984 624</b>	<b>986 975</b>	

## Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Üldhalduskulud	-3 781	-17 130	6
Muud äritulud	100	0	
Muud ärikulud	-25	-100	
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>-3 706</b>	<b>-17 230</b>	
Finantstulud ja -kulud	-99 419	-98 832	7
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-103 125</b>	<b>-116 062</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-103 125</b>	<b>-116 062</b>	

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
Ärikasum (kahjum)	-3 706	-17 230
<b>Korrigeerimised</b>		
Muud korrigeerimised	-99 520	-98 778
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>-99 520</b>	<b>-98 778</b>
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	100 875	90 782
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-2 351</b>	<b>-25 226</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Laekunud intressid	0	46
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>0</b>	<b>46</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-2 351</b>	<b>-25 180</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 062	34 242
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 351	-25 180
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 711	9 062

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2008</b>	40 000	-251 761	-211 761
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	-116 062	-116 062
<b>31.12.2009</b>	40 000	-367 823	-327 823
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	-103 125	-103 125
<b>31.12.2010</b>	40 000	-470 948	-430 948

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

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

### Konsolideerimine

Ettevõtte ei koosta konsolideeritud aruannet, sest 99% tema aktsiatest kuulub Eestis registreeritud emaettevõttele Arco Investeeringute AS-le, kelle aktsiatest omakorda kuulub 100% Kontserni emaettevõttele Arco Vara AS, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi majandusaasta auditeeritud aruande.

### 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 hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille tegevust Waldrop Investments OÜ kontrollib. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu juhul, kui Waldrop Investments OÜ-le kuulub tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest 51–100%.

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringul algul arvele soetusmaksumuses (ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingu puhul omandatud netovara bilansilises väärtuses) ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Ettevõtte hindab igal bilansipäeval, kas on indikatsioone investeeringu kaetava väärtuse langusele ning juhul, kui neid esineb, viiakse läbi vara väärtuse test (vt. ka lõik „Vara väärtuse langus“).

Investeeringuid tütarettevõtetesse kajastatakse bilansis real „Tütarettevõtete aktsiad ja osad“.

### Varud

Igal bilansipäeval analüüsitakse, kas on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas (kui see on nõutud) hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest, kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge määruga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse kasumiaruandes aruandeperioodi amortisatsioonikulude hulgas. Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas bilansipäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt bilansilise väärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real mis varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

### Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasel 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 ettevõtte 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

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). 01.01.2008 on maksumääraks 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel

edasiliikkunud tulumaksunõudeid ega kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumist makstakse välja dividende.

#### Tulud

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

#### Lisainformatsioon

Bilansipäevajärgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2010 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

## Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Arco Capital Real Estate S.R.L	Rumeenia	kinnisvaravahendus	99	99

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009	31.12.2010	
	977 913	977 913	
<b>Kokku:</b>	977 913	977 913	

23.07.2007 asutas Waldrop Investments OÜ 99%-lise tütarettevõtte Rumeenias Arco Capital Real Estate S.R.L. Tütarettevõtte soetusmaksumus oli 977 913 krooni.

## Lisa 3 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arco Vara lühiajaline laen	977 913	977 913	0	0	10%	EEK	31.12.2011
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	977 913	977 913	0	0			
<b>Laenukohustused kokku</b>	977 913	977 913	0	0			
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arco Vara AS lühiajaline laen	978 013	978 013	0	0	10%	EEK	31.12.2010
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	978 013	978 013	0	0			
<b>Laenukohustused kokku</b>	978 013	978 013	0	0			

Lühiajaline laen Arco Vara AS-lt (seotud osapool); intressimäär 10 % aastas.

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	90 498	89 045
Muud võlad	347 161	247 740
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>437 659</b>	<b>336 785</b>

Sisaldab võlgu seotud osapooltele 437 658 krooni ( 2009.a.: 336 785 krooni).

## Lisa 5 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus		
Osakapital kuulub 100% Arco Investeeringute AS-le. Vastavalt ettevõtte põhikirjale on võimalik osakapitali ilma põhikirja muutmata suurendada 160 000 kroonini.		

## Lisa 6 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2010	2009
Mitmesugused bürookulud	2 328	1 290
Konsultatsioonikulud ja juhtimisteenush	1 453	15 840
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>3 781</b>	<b>17 130</b>

## Lisa 7 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	1	46
Intressikulud	-99 420	-98 878
<b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>	<b>-99 419</b>	<b>-98 832</b>

## Lisa 8 Tulumaks

(kroonides)

Ettevõtte kahjum moodustas 31.12.2010 seisuga 470 948 krooni (2009: kahjum 367 823 krooni). Seega ei saa ettevõtte dividende välja maksta ja tal ei kaasne ka dividendide tulumaksu kohustust.

## Lisa 9 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

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 415 571	0	1 314 798

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 453	0	15 840	0

Arvestatud intressikulu kontserniettevõtetele 2010.a. 99 420 krooni (2009.a. 98 878 krooni). Ettevõtte juhtkonnale aruandeaastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Juhatusel ei saa ettevõttelt pensioniga seotud õigusi ega lahkumishüvitist.

## Lisa 10 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgnevaid majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

## Aruande digitaalallkirjad

Osühing Waldrop Investments (registrikood: 11302678) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO TAEVERE	Juhatuse liige	23.05.2011

## Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	<b>31.12.2010</b>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-367 823
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-103 125
<b>Kokku</b>	<b>-470 948</b>
Juhatus teeb ettepaneku katta kahjum osakapitali tõstmisega emaettevõtte laenude arvelt omakapitali konverteerimisega.	

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5033058
E-posti aadress	info@arcovara.ee
Veebilehe aadress	www.arcovara.ee