

KONTROLLITUD

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

01-07-2004

Anne MAZURENKO

2-15

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2003

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2003

OÜ BUENAS

Äriregistri number: 10173813

Aadress: Pärnu mnt. 160, Tallinn 11317

Tegevjuht: Mati Tusov

Telefon: (0) 6142137

Faks: (0) 6142139

Põhitegevusala: Kinnisvaraarendus

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2004

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele ja lisadele 1 - 4.	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	12
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	12
Lisa 1 Maksud.....	14
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud.....	14
Lisa 3 Antud ja saadud laenud	14
Lisa 4 Tehingud seotud osapooltega.....	14
Juhatuse allkirjad aastaaruandele	15

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
01-07-2004

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Buenas peamiseks tegevusalaks on kinnisvarahaldus ja -arendus.

Juriidiline aadress:	Pärnu mnt. 160 11317 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10173813
Telefon:	372 6142137
Faks:	372 6142139

TEGEVUSARUANNE

OÜ Buenas kajastatava majandusaasta põhiliseks arendusprojektiks on olnud kinnistul Pärnu mnt. 160D asuva büroohoone renoveerimistööd.

Järgneva majandusaasta prioriteetideks on eelnimetatud büroohoone rendileandmine ja arendusprojektide mahu suurendamine.

Aruandeperioodi jooksul juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

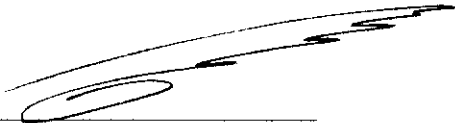
Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele ja lisadele 1 - 4.

Tallinna Linnakohtus
Registriesakond
SISSE TULNUD
01-07-2004

Juhatus kinnitab OÜ Buenas perioodi 1. jaanuar 2003 kuni 31. detsember 2003 kohta koostatud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt;
3. OÜ BUENAS on jätkuvalt tegutsev ettevõte.


Juhatus liige
Mati Tusov

Tallinn, "30" *juuni* 2004

Bilanss

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

AKTIVA		01-07-2004	
KÄIBEVARA		31.12.2003	31.12.2002
		1	2
Raha ja pangakontod			
Raha ja pangakontod		183558	83973
Kokku raha ja pangakontod		183558	83973
Mitmesugused nõuded.			
Nõuded tütarettevõtete vastu		551000	
Lühiajalised nõuded		50000	105051
Kokku mitmesugused nõuded		601000	105051
Ettemaksud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		80	27328
Kokku ettemakstud tulevaste perioodide kulud		80	27328
KOKKU KÄIBEVARA		784638	216352
AKTIVA			
PÕHIVARA		1	2
Pikaajalised investeeringud			
Tütarettevõtete aktsiad või osakud		-18015	
Kinnisvarainvesteeringud		6179247	
Kokku kinnisvarainvesteeringud		6161232	0
Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)			3250000
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)			21667
Kokku materiaalne põhivara		0	3228333
KOKKU PÕHIVARA		6161232	3228333
KOKKU AKTIVA		6945870	3444685

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

PASSIVA		
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		
	01-07-2004 31.12.2003	31.12.2002
	1	2
Võlakohustused		
Tagatiseta võlakohustused	1458348	417448
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed		
järgmisel perioodil	171516	210470
Kokku võlakohustused	1629864	627918
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest	89600	
Võlad hankijatele		
Hankijatele tasumata arved	145424	
Kokku võlad hankijatele	145424	0
Maksuvõlad	60950	1155
KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED	1925838	629073
PIKAAJALISED KOHUSTUSED	1	2
Pikaajalised võlakohustused		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed		
järgmistel perioodidel	4538756	2722985
Kokku pikaajalised võlakohustused	4538756	2722985
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	4538756	2722985
PASSIVA		
	31.12.2003	31.12.2002
OMAKAPITAL	1	2
Aktsiakapital või osakapital nimiväärtuses	40000	40000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	74294	4442
Aruandeaasta kasum (kahjum)	366982	48185
KOKKU OMAKAPITAL	481276	92627
KOKKU PASSIVA	6945870	3444685

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Kasumiaruanne

01-07-2004

	01.01.03-31.12.03 1	01.01.02-31.12.02 2
MÜÜGITULU	672346	218892
Müüdud toodete (kaupade, teenuste) kulu	43170	
BRUTOKASUM	629176	218892
Mitmesugused tegevuskulud	37037	80867
Muud äritulud	520000	
Muud ärikulud		2131
ÄRIKASUM	1112139	135894
Finantstulud		
Muud intressi- ja finantstulud	101	65
Kokku finantstulud	101	65
Finantskulud		
Tütaretevõtete aktsiate ja osakutega seotud finantskulud	518015	
Intressikulud	227243	87774
Kokku finantskulud	745258	87774
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST	366982	48185
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	366982	48185

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Rahavoogude aruanne

ÄRITEGEVUSEST tulenevad rahavood

	01.01.03-31.12.03	01.01.02-31.12.02
	1	0 1 -07- 2004
Ärikasum	366982	48185
Äritegevusega korrigeerimine		
Korrigeerimine kulumiga		21667
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	27248	-105051
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	354819	20491
Intresside tulud-kulud	227142	87709

Kokku rahavood äritegevusest	976191	73001
-------------------------------------	---------------	--------------

2. INVESTEERINGUTEST tulenevad rahavood

	01.01.03-31.12.03	01.01.02-31.12.02
	1	1
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-2929247	-3250000
Muude finantsinvesteeringute soetus	18015	
Antud laenud	-739941	
Antud laenude tagasimaksed	243992	
Saadud intressid	101	65

RAHAVOOG INVESTEERINGUTEST	-3407080	-3249935
-----------------------------------	-----------------	-----------------

3. FINANTSEERINGUTEST tulenevad rahavood

	01.01.03-31.12.03	01.01.02-31.12.02
	1	1
Saadud laenud	1251400	622799
Laenude tagasimaksed	-270500	
Saadud kapitalirent	2000000	2722985
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	-223183	
Makstud intressid	-227243	-87774

RAHAVOOG FINANTSEERINGUTEST	2530474	3258010
------------------------------------	----------------	----------------

RAHAVOOG KOKKU	99585	81076
-----------------------	--------------	--------------

RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUL	83973	2897
---	--------------	-------------

RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUL	183558	83973
---	---------------	--------------

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osa- kapital	Eelmiste perioodide kasum/ kahjum	Aruandeaasta kasum/ kahjum	Kokku
31.12.2002	40'000	4'442	48'185	92'627
2002. a. kasumi suunamine järgmistesse perioodidesse	0	48'185	-48'185	0
2002 a. kinnisvara.- investeeringu kulum suunamine eelmiste perioodide kasumisse	0	21'667	0	21'667
Aruandeaasta kasum	0	0	366'982	366'982
31.12.2003	40'000	74'294	366'982	481'276

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
01-07-2004

Seoses 2002 aastal põhivarana arvestatud büroohoone arvele võtmisega kinnisvarainvesteeringuna, on 2002 aastal arvestatud kulum suunatud eelmiste perioodide kasumisse.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused 2004**

OÜ BUENAS raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistest määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ BUENAS kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpapereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allahindlus kajastatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved"). Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud 180 päeva, on kantud kuludesse. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja sama kulukirje vastukandena. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses s.o. soetusmaksumuses ja ümberhindlused sõltuvalt väärtuse tõusust ning langusest. Ümberhindlused baseeruvad igaaastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud äritulud". Kapitalirendile võetud kinnisvarainvesteeringute arvestus toimub sarnaselt ostetud kinnisvarainvesteeringutega.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10,000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10,000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara rekonstrueerimisväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Põhivara remondi- ja hoolduskulud, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 8%
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 40%

Maad ei amortiseerita.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD**Ettevõtte kui rendileandja**

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt kinnisvarainvesteeringuga. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul tekkepõhiselt tuluna.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangust, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

Seotud osapooled

OÜ BUENAS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke;
- b) juhtkonna ning juhatuse liikmeid;
- c) eelpool loetletud isikute lähikondlasi; ja
- d) ettevõtte töötajaid.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 30. juuni 2003 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui ettevõttel tekib dividendi nõudeõigus.

Rahavoogude aruanne

OÜ BUENAS rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju, ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Lisa 1 Maksud
(kroonides)

Maksuliik	31. detsember 2002		31. detsember 2003	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Maksuintressid	80	1'155	80	4'713
Käibemaks	27'248	0	0.....	56'237...
Kokku	27'328	1'155	80	60'950

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

	Maksumus aasta alguseks	Sissetulek	s.h. ostetud	Maksumus aasta lõpuks
1. Kinnisvarainvesteeringud	3 250 000	2 929 247	2 929 247	6 179 247
- bürooruumid Pärnu mnt. 160	3 250 000	929 247	929 247	4 179 247
- Sakala/Tatari 22-16		2 000 000	2 000 000	2 000 000

Seisuga 31.12.2002 põhivarana arvel olnud büroohoone (maksumusega 3'250'000 krooni) võeti alates 01.01.2003 arvele kinnisvarainvesteeringuna. 2002 aastal arvestatud kulum suunati eelmiste perioodide kasumisse. Alates 01.01.2003 kinnisvarainvesteeringutelt kulumit ei arvestata.

Lisa 3 Antud ja saadud laenud

Laenu subjekt	Saldo 31.12.02	Tähtaeg	Saldo 31.12.2003	
			Kokku	sh. Lühiajaline osa
<u>Lühiajalised nõuded</u>				
Äriühing.....	105 051	31.12.03	-	
Äriühing.....	-	31.12.04	50 000	
Äriühing.....	-	31.12.04	551 000	
Kokku:	105 051		601 000	
<u>Lühiajalised võlad</u>				
Äriühing.....	-		845 400	
Äriühing.....	-		25 000	
Äriühing.....	160 400		152 220	
Äriühing.....	5 048		165 048	
Muud.....	252 000		210 680	
Kokku:	417 448		1 398 348	
<u>Pikaajalised võlad</u>				
AS Hansa Liising, lep. 0042816L	2 933 455	15.08.12	2 722 985	14556
AS Hansa Liising, lep. 0069590L	-	30.11.13	1 987 287	156960
Kokku:			4 710 272	171516

Lisa 4 Tehingud seotud osapooltega

OÜ-I BUENAS tehinguid seotud osapooltega perioodil 01.01.2003 kuni 31.12.2003 ei olnud.

Juhatuse allkirjad aastaaruandele

OÜ BUENAS perioodi 01.01.2003 - 31.12.2003 aastaaruande,

allkirjastamine "30" *juuni* 2004:



Juhatuse liige
Mati Tusov

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2004

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

01-07-2004

OÜ Buenas
Reg.nr. 10173813

OSANIKE NIMEKIRI

Nr.	Osaniku nimi	Osa summa	Osaluse %
1.	Mati Tusov	40'000 kr	100%


Mati Tusov
Juhatuse liige

"30. juuni" 2004