

Information
Report
SECRET/UNCLASSIFIED

18-04-2004

L-15

Anne MAZURENKO

Toompuiestee Büroohoone OÜ
01.01.2003 – 31.12.2003
majandusaasta aruanne

28.04.2004

Toompuiestee Büroohoone OÜ
01.01.2003 – 31.12.2003
majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus: **01.01.2003**
Aruandeaasta lõpp: **31.12.2003**

Ärinimi: **Toompuiestee Büroohoone OÜ**
Registrikood: **10776173**

Aadress: **Toompuiestee 33 A**
Tallinn

Sidevahendid: telefon **6 502 230**
faks **6 502 231**
e-post **kinnisvara@estconde.ee**

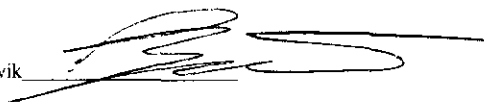
Põhitegevusala: **Kinnisvara arendamine ja haldamine**

Tegevjuht: **Peeter Soovik**

Audiitor: **BDO Eesti AS**

Lisatud dokumendid: **Audiitori järeldusotsus,**
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

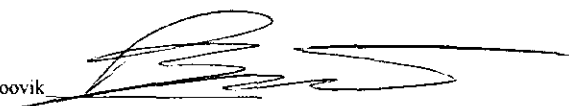
juhatuse liige Peeter Soovik



28-J4-2004

SISUKORD

	<u>lk</u>
MAJANDUSAASTA ARUANNE	
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne (skeem 1)	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
LISAD:	
Kasutatud arvestuspõhimõtted	8
Lisa 1 Ostjate tasumata summad	9
Lisa 2 Maksud	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Võlakohustused	10
Lisa 5 Omakapital	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Muud tegevuskulud	11
Majandusaasta aruande allkirjad	12
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	



24.04.2004

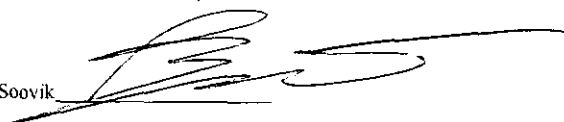
TEGEVUSARUANNE

Toompuiestee Büroohoone OÜ alustas tegevust maikuu 2001.a.. Põhitegevusalaks on kinnisvaraprojektide valdamine, arendamine ja haldamine. Osäühingu osakapitali suurus alates 18.02.2002.a. on 10'000'000 krooni. 2003. aastal võõrandasid ettevõtte osanikud Rein Tallermo, Rein Kvell, Angel Andla ja Peeter Soovik oma osakud neile endile kuuluvatele ettevõtetele, vastavalt siis osäühingutele RLT Invest, Kvere Invest, Angan Invest ja Soovik Invest. Osäühingut juhib nelja liikmeline juhatus. Juhatus liikmete tasu ja hüvitisi pole ette nähtud. Palgatöötajaid ettevõttes ei ole.

Oktoobrikuus 2001.a. valmis osäühingu tellimusel büroohoone aadressil Toompuiestee 33a, Tallinn. Osäühing investeeris äriprojekti 30,8 miljonit krooni. Projekti finantseerimiseks sõlmiti laenuleping Hansapangaga summas 19 miljonit krooni, millest 2003.a. lõpuks oli tasutud 4'991'000 krooni. Äriprojekti üürilepingud toodavad ettevõttele netotulu 386'000 krooni kuus. Halduslepingu alusel hooldab büroohonet ja osutab raamatupidamisteenust Estconde Kinnisvara OÜ .

Osäühingul ei ole plaanis 2004.a. olulisi investeeringuid teha. Jätkatakse koostööd Estconde Kinnisvara OÜ-ga büroohoone parimaks haldamiseks, samuti jätkatakse laenulepinguga võetud kohustuste täitmist.

juhatuse liige Peeter Soovik



28.04.2004

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Äriühingu juhatuse liikmetena oleme vastutavad käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitame, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Toompuiestee Büroohoone OÜ 31.12.03 finantsseisundit ning perioodi 01.01.03 – 31.12.03 majandustulemust ja rahavoogusid;
- Toompuiestee Büroohoone OÜ on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Juhatuse liikmed:

Juhatuse liige Rein Tallermo

Juhatuse liige Rein Kvell

Juhatuse liige Angel Andla

Juhatuse liige Peeter Soovik

juhatuse liige Peeter Soovik

BILANSS (kroonides)

	<u>AKTIVA</u> <u>(varad)</u>	<u>Lisa</u> <u>nr</u>	<u>31.12.2003</u>	<u>31.12.2002</u>
KÄIBEVARA				
Raha ja pangakontod			746 884	340 385
Nõuded ostjate vastu				
Ostjate tasumata summad		1	161 359	226 687
Kokku			161 359	226 687
Ettemaksed				
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		2	0	119
Tulevaste perioodide kulud			17 443	19 867
Kokku			17 443	19 986
KÄIBEVARA KOKKU			925 686	587 058
PÕHIVARA				
Kinnisvarainvesteeringud		3		
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)			30 774 756	30 774 756
Põhivara akumuleeritud kulum (miinus)			-1 530 387	-813 018
PÕHIVARA KOKKU			29 244 369	29 961 738
AKTIVA (varad) KOKKU			30 170 055	30 548 796
	<u>PASSIVA</u> <u>(kohustused ja omakapital)</u>	<u>Lisa</u> <u>nr</u>	<u>31.12.2003</u>	<u>31.12.2002</u>
KOHUSTUSED				
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED				
Võlakohustused		4		
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil			2 702 130	2 497 030
Muud lühiajalised kreditoorsed võlad			196 790	184 969
Kokku			2 898 920	2 681 999
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest			335 466	396 962
Võlad tarnijatele			390 899	398 652
Maksuvõlad		2	53 196	63 584
Viitvõlad				
Muud			313	0
Kokku			313	0
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU			3 678 794	3 541 197
PIKAAJALISED KOHUSTUSED				
Pikaajalised võlakohustused		4		
Laenud, võlakirjad, kapitalirendi kohustused			11 294 526	13 997 007
Muud pikaajalised kreditoorsed võlad			373 656	570 445
Kokku			11 668 182	14 567 452
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU			11 668 182	14 567 452
KOHUSTUSED KOKKU			15 346 976	18 108 649
OMAKAPITAL				
Osakapital nimiväärtuses		5	10 000 000	10 000 000
Reservid			122 007	29 001
Kohustuslik reservkapital			122 007	29 001
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)			2 318 140	551 022
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 382 932	1 860 124
OMAKAPITAL KOKKU			14 823 079	12 440 147
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU			30 170 055	30 548 796

juhatuse liige Peeter Soovik

20.04.2004

KASUMIARUANNE (kroonides) (skeem 1)

	<u>Lisa</u> <u>nr</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Äritulud			
Müügitulu	6	5 823 210	5 812 151
Kokku äritulud		5 823 210	5 812 151
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal, teenused		1 108 091	1 081 041
Muud tegevuskulud	7	616 531	741 978
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	717 369	717 369
Kokku ärikulud		2 441 991	2 540 388
Ärikasum (-kahjum)		3 381 219	3 271 763
Finantstulud ja -kulud			
a) intressikulud		-959 897	-1 412 710
b) muud finantstulud ja -kulud		-38 390	-1 071
Kokku finantstulud ja -kulud		-998 287	-1 411 639
Kasum (kahjum) majandustegevusest		2 382 932	1 860 124
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		2 382 932	1 860 124
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		2 382 932	1 860 124

juhatuse liige Peeter Soovik

6

Alkergastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 14.04.04

Allkiri/signature BDO Eesti AS

U4-2004

RAHAVOOGUDE ARUANNE (kroonides)

	<u>Lisa nr.</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		3 381 219	3 271 763
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	717 369	717 369
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		67 871	2 365 258
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-79 324	-6 826 782
Makstud intressid ja muud finantstulud		-998 846	-1 412 930
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST:		3 088 289	-1 885 322
Rahavood investeerimistegevusest			
Saadud intressid		559	1 291
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST:		559	1 291
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	800 000
Laenude tagasimaksed		-2 682 349	-2 352 446
Osakapitali sissemakse			1 400 000
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST:		-2 682 349	-152 446
RAHAVOOD KOKKU		406 499	-2 036 477
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		340 385	2 376 862
Raha ja raha ekvivalentide muutus		406 499	-2 036 477
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpuks		746 884	340 385

juhatuse liige Peeter Soovik

Allkirjastatud identitiseerimiseks
initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 14.04.04

Allkiri/signature 

BDO Eesti AS

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (kroonides)

	<u>Osakapital</u>	<u>Kohus- tuslik reserv- kapital</u>	<u>Jaota- mata kasum</u>	<u>Aruande- perioodi kasum</u>	<u>Kokku</u>
Korrigeeritud saldo 31.12.01	4 500 000	0	0	580 023	5 080 023
Osakapitali sissemaks	5 500 000				5 500 000
Aruandeperioodi puhaskasum				1 860 124	1 860 124
Reservkapitali suurendamine		29 001		-29 001	0
Eelmise perioodi kasum			551 022	-551 022	0
Saldo 31.detsembril 2002	10 000 000	29 001	551 022	1 860 124	12 440 147
Aruandeperioodi puhaskasum				2 382 932	2 382 932
Reservkapitali suurendamine		93 006		-93 006	0
Eelmise perioodi kasum			1 767 118	-1 767 118	0
Saldo 31.detsembril 2003	10 000 000	122 007	2 318 140	2 382 932	14 823 079

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Kasutatud arvestuspõhimõtted

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele, kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele, tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid või meetodeid käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel ei ole muudetud.

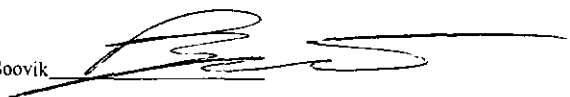
Arvestuspõhimõtetes, kus Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohaselt tuleb valida mitme erineva meetodi vahel või kus raamatupidamiskohustuslane võib kehtestada ise endale sobivad spetsiifiliselt arvestuspõhimõtted, on toimitud alljärgnevalt:

- kinnisvarainvesteeringute arvestusel soetusmaksumuse meetodit

Lähtutud on Raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna nõuetest, mis on kohustuslikud aastaruannetele, mida koostatakse 01.01.03 ja hiljem algavate aruandeperioodide kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

juhatuse liige Peeter Soovik



Lisa 1. Ostjate tasumata summad

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 161'359 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes

Maksetähtaeg saabumata	Maksetähtaeg ületanud (alla 1 kuu)	Maksetähtaeg ületanud (1-3 kuud)	Maksetähtaeg ületanud (3kuud-1 aasta)	Ületanud (üle 1 aasta)	Kokku
106 163	6 019	4 673	21 848	22 656	161 359

Lisa 2. Maksud

	31.12.2003	31.12.2002
Maksuliik	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	53 196	63 584
Kokku	53 196	63 584

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud administratiivhoone ning selle alune maa, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on võetud bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast. Amortisatsiooninormiks on 2,5% aastas. Maad ei amortiseetita. Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus". Aruandeaastal kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu oli 4,5 miljonit krooni. Kinnisvara-investeeringu haldamisega otseselt kaasnevate kulude summa oli 1,6 miljonit krooni.

	Maa ja hoone	Kokku
Maa	2 080 000	2 080 000
Hooned ja rajatised	28 694 756	28 694 756
Soetusmaksumus 31.12.2001	30 774 756	30 774 756
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	717 369	717 369
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	813 018	813 018
Jääkmaksumus 31.12.2002	29 961 738	29 961 738
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	717 369	717 369
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	1 530 387	1 530 387
Jääkmaksumus 31.12.2003	29 244 369	29 244 369

juhatuse liige Peeter Soovik

23-04-2004

Lisa 4. Võlakohustused

Võlakohustused seisuga 31.12.2003.a

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Laen Hansapangast	2 702 130	11 294 526	13 996 656	4,343%	25.06.2008
Laen RLT Invest OÜ	132 698	252 218	384 916	6 %	15.09.2006
Laen Kvere Invest OÜ	32 046	60 719	92 765	6 %	15.09.2006
Laen Angan Invest OÜ	32 046	60 719	92 765	6 %	15.09.2006
Kokku	2 898 920	11 668 182	14 567 102		

Finantskohustused võeti 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 "Finantstulud ja -kulud"

Lisa 5. Omakapital

Vastavalt OÜ Toompuiestee Büroohoone põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 4'500'000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 18'000'000 krooni.

Seisuga 31.12.2003 jaguneb ettevõtte osakapital järgnevalt:

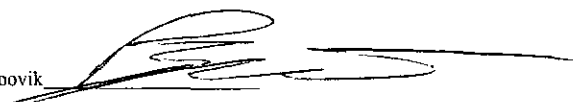
RLT Invest OÜ	osa nimiväärtusega	6'500'000 krooni
Kvere Invest OÜ	osa nimiväärtusega	1'500'000 krooni
Angan Invest OÜ	osa nimiväärtusega	1'500'000 krooni
Soovik Invest OÜ	osa nimiväärtusega	500'000 krooni

Lisa 6. Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes:	2003		2002	
Müük	166 917	2,87%	79 861	1,38%
Renditulu	4 545 100	78,05%	4 691 696	80,72%
Haldusteenus	1 111 193	19,08%	1 040 594	17,90%
Kokku	5 823 210	100 %	5 812 151	100 %

Kogu majandustegevus toimus Eestis.

juhatuse liige Peeter Soovik



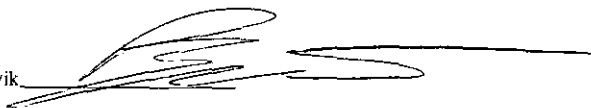
28.04.2004

Lisa 7. Muud tegevuskulud

2003 aastal oli rendilepingutest tulenev rendikulu kokku 36'000 krooni. Aastal 2004 prognoositav rendikulu kokku on 36'000 krooni.

Halduslepingu alusel hooldab büroohoonet ja osutab raamatupidamisteenust Estconde Kinnisvara OÜ, kellele on osutatud teenuste eest tasutud 360'000 krooni. Aastal 2004 prognoositav hoolduskulu on 360'000 krooni. Büroohoone eest tasutud maamaks oli aruandeaastal 34'000 krooni ning kindlustus 22'170 krooni. Reklaamile on kulutatud 5'000 krooni, auditeerimiskulud 18'000 krooni ning üldisteks hoolduskuludeks 141'000 krooni.

juhatuse liige Peeter Soovik



20.04.2004

Majandusaasta aruande allkirjad

Toompuiestee Büroohoone OÜ juhatus on koostanud käesoleva majandusaasta aruande, mis koosneb raamatupidamise aastaaruandest ja tegevusaruandest.

Osanike üldkoosolek on käesoleva aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku oma 14.04.2004 otsusega kinnitanud.

Toompuiestee Büroohoone OÜ juhatus:

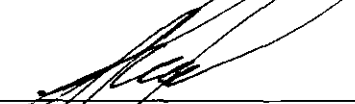
Juhatus liige Rein Tallermo

 14.04.2004

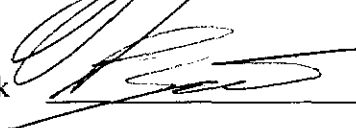
Juhatus liige Rein Kvell

 14.04.2004

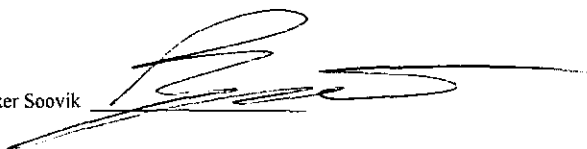
Juhatus liige Angel Andla

 14.04.2004 a.

Juhatus liige Peeter Soovik

 14.04.2004 a.

juhatuse liige Peeter Soovik



Toompuiestee Büroohoone OÜ
osanikele

SISSEKÄSITAMINE

20.04.2004

Audiitori järeldusotsus

BDO Eesti AS (juriidilisest isikust audiitori tunnistus nr 1, välja antud 09.11.99) tegutsedes vannutatud audiitor Jaak Annuse isikus (audiitortunnistus nr 199, välja antud 01.08.01) on auditeerinud Toompuiestee Büroohoone OÜ, registrikood 10776173, (edaspidises nimetatud kui *äriühing*) majandusaasta aruande lehekülgedel 4 – 12 esitatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on koostatud 01.01.03 alanud ja 31.12.03 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine on äriühingu juhatuse kohustus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes objektiivne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta. Auditeerimise aluseks olnud raamatupidamise aastaaruande kasum oli kaks miljonit kolmsada kaheksakümmend kaks tuhat üheksasada kolmkümmend kaks (2 382 932) krooni ja bilansi summa oli kolmkümmend miljonit üks sada seitsekümmend tuhat viiskümmend viis (30 170 055) krooni.

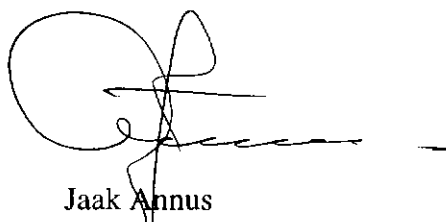
Teostasime auditi Audiitortegevuse seaduse ja Auditeerimiseeskirja kohaselt. Nimetatud seadus ja eeskiri baseeruvad rahvusvahelistel standarditel, mis on välja antud Rahvusvahelise Audiitorite Föderatsiooni (IFAC) poolt. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millele põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajad ja selles avalikustatud informatsioon. Meie audit hõlmas ka äriühingu juhtkonna poolt raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja tehtud oluliste hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi kohta tervikuna.

Eelnimetatud korras auditeerimise hea tava kohaselt planeeritud ja sooritatud audit annab meile küllaldase aluse ja põhjendatud kindlustunde objektiivse arvamuse avaldamiseks.

Oleme seisukohal, et Toompuiestee Büroohoone OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt ning kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu aruandeperioodi majandustulemust, rahavoogusid ning 31.12.03 finantsseisundit.

Tallinn, 14. aprill 2004

BDO Eesti AS nimel

Mai Ever
Audiitorühingu juhtivaudiitorJaak Annus
Vannutatud audiitor

NR 1000
12.08.2008

Toompuiestee Büroohoone OÜ
(10776173)
kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

Aruandeaasta lõpu 31.12.03 seisuga on Toompuiestee Büroohoone OÜ

-	eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 381 140
-	aruandeperioodi puhaskasum	2 382 932
-	jaotamisele kuuluv vaba kasum kokku	4 764 072

Juhatus ettepanek on vaba kasum jaotada alljärgnevalt:

-	kohustuslikku reservkapitali katteks	238 204
-	aktsionäridele dividendide maksmiseks	0
-	jätta osahingu vaba omakapitali koosseisu	4 525 868

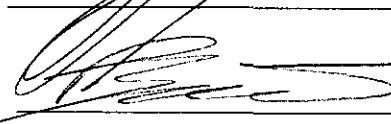
Toompuiestee Büroohoone OÜ juhatus:

Juhatus liige Rein Tallermo

Juhatus liige Rein Kvell

Juhatus liige Angel Andla

Juhatus liige Peeter Soovik



14.08.2008