

**AS RAFALAND**

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
**SISSE TULNUD**

30-06-2004

**2003. A MAJANDUSAASTA ARUANNE**

Prima Iher 19kk

|                                                                           |                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Juriidiline aadress:                                                      | Narva mnt 7a<br>10117 Tallinn<br>Eesti Vabariik |
| Äriregistri kood:                                                         | 10189145                                        |
| Telefon:                                                                  | 06 272 100                                      |
| Fax:                                                                      | 06 272 101                                      |
| Elektronpost:                                                             | rafaland@ubs.ee                                 |
| Majandusaasta algus:                                                      | 01.01.2003                                      |
| Majandusaasta lõpp:                                                       | 31.12.2003                                      |
| Tegevdirektor:                                                            | Heikki Moik                                     |
| Audiitor:                                                                 | Aivar Kisant                                    |
| Dokumentide loetelu, mis<br>saadetakse majandusaasta<br>aruandest eraldi: | aktsionäride<br>nimekiri                        |



**Sisukord**

30-06-2004

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| MAJANDUSAASTA TEGEVUSARUANNE                                          | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE                                          | 4  |
| Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele                      | 5  |
| Bilanss                                                               | 7  |
| Kasumiaruanne                                                         | 8  |
| Rahavoogude aruanne                                                   | 9  |
| Omakapitali muutuste aruanne                                          |    |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                                    | 10 |
| Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted | 13 |
| Lisa 1 Raha ja pangakontod                                            | 13 |
| Lisa 2 Nõuded ostjate vastu                                           | 13 |
| Lisa 3 Maksud                                                         | 13 |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud                                       | 13 |
| Lisa 5 Materiaalne ja immateriaalne põhivara                          | 14 |
| Lisa 6 Kapitalirent                                                   | 14 |
| Lisa 7 Kasutusrent                                                    | 15 |
| Lisa 8 Võlakohustused                                                 | 15 |
| Lisa 9 Viitvõlad                                                      | 15 |
| Lisa 10 Müügitulu                                                     | 16 |
| Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused                           | 16 |
| Lisa 12 Muud tegevuskulud                                             | 16 |
| Lisa 13 Potentsiaalsed kohustused                                     |    |
| AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS                                               | 17 |
| MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK                              | 18 |
| Juhatuse allkirjad 2003.a majandusaasta aruandele                     | 19 |



## TEGEVUSARUANNE

30-06-2004

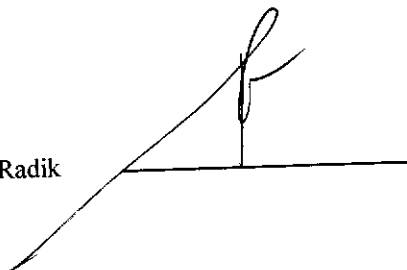
AS Rafaland on asutatud 31.03.1993.a. Peamine tegevusala on kinnisvara haldamine. 2003.aastal ehitati ja renditi välja 450 m<sup>2</sup> büroopinda. Tehti ettevalmistusi kuni 5000 m<sup>2</sup> rendipinna väljaehitamise alustamiseks 2004.aasta alguses, ehitusmaksumusega kuni 30 miljonit krooni.

Tööga hõivatud isikute arv aktsiaseltsis bilansipäeva seisuga oli 4 inimest. Töötasu majandusaasta jooksul oli 297 525 krooni.

Ettevõtet juhib kaheliikmeline juhatus.

Juhatuses liige

Tõnu Radik



Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
**SISSE TULNUD**

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

30-06-2004

### Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

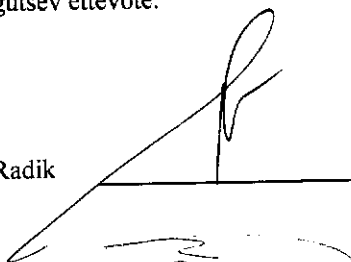
Juhatus kinnitab lehekülgedel 1 kuni 19 toodud AS-i Rafaland 2003. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 24.05.2004, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS Rafaland on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Juhatus liige

Tõnu Radik



Juhatus liige

Ülle Kraft



**BILANSS**  
(kroonides)

30-06-2004

**AKTIVA****Käibevara**

Raha ja pangakontod

| Lisa nr | Seisuga<br>31.12.2003 | Seisuga<br>31.12.2002 |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| 1       | 47 230                | 53 544                |

Nõuded ostjate vastu

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| 2 | 602 807 | 421 681 |
|---|---------|---------|

Ostjatelt laekumata arved

-71 114 0

Ebatõenäoliselt laekuvad arved (-)

531 693 421 681

Nõuded ostjate vastu kokku

Ettemaksed

Maksude ettemaksed ja tagasinõuded

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| 3 | 205 524 | 257 002 |
|---|---------|---------|

Ettemaksed kokku

205 524 257 002

Varud

Ettemaksed tarnijatele

0 0

Varud kokku

0 0

**Käibevara kokku****784 448 732 227****Põhivara**

Kinnisvarainvesteeringud (soetusmaksumuses)

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| 4 | 49 216 122 | 39 372 684 |
|---|------------|------------|

Ettemaksed

0 735 000

Akumuleeritud kulum (miinus)

-2 007 295 -1 375 626

Kinnisvarainvesteeringud kokku

47 208 827 38 732 058

Materiaalne põhivara

|   |   |   |
|---|---|---|
| 5 | 0 | 0 |
|---|---|---|

Maa ja ehitised

0 0

Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)

17 780 17 780

Muu materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)

0 0

Põhivara akumuleeritud kulum (miinus)

-17 780 -17 780

Materiaalne põhivara kokku

0 0

**Põhivara kokku****47 208 827 38 732 058****AKTIVA (VARAD) KOKKU****47 993 275 39 464 285**

30-06-2004

**PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)****Kohustused****Lühiajalised kohustused****Võlakohustused**

|                                                              |   |           |           |
|--------------------------------------------------------------|---|-----------|-----------|
| Lühiajalised laenud ja võlakirjad                            | 8 | 3 985 000 | 1 050 000 |
| Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil |   | 0         | 0         |
| Võlakohustused kokku                                         |   | 3 985 000 | 1 050 000 |

|                                            |  |           |           |
|--------------------------------------------|--|-----------|-----------|
| Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest |  | 28 291    | 72 422    |
| Võlad tarnijatele                          |  | 1 872 405 | 2 292 721 |

**Maksuvõlad**

|   |        |       |
|---|--------|-------|
| 3 | 19 374 | 8 394 |
|---|--------|-------|

**Viitvõlad (aruandeperioodil maksmata kulud)**

|   |  |  |
|---|--|--|
| 9 |  |  |
|---|--|--|

|                                                   |  |         |         |
|---------------------------------------------------|--|---------|---------|
| Võlad töötajatele                                 |  | 46 321  | 50 442  |
| Intressivõlad                                     |  | 427 112 | 282 226 |
| Muud viitvõlad                                    |  | 69      | 2 577   |
| Viitvõlad (aruandeperioodil maksmata kulud) kokku |  | 473 502 | 335 245 |

**Lühiajalised kohustused kokku**

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | 6 378 572 | 3 758 782 |
|--|-----------|-----------|

**Pikaajalised kohustused****Pikaajalised võlakohustused**

|                                                |     |            |            |
|------------------------------------------------|-----|------------|------------|
| Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused | 6,8 | 36 291 904 | 30 946 175 |
| Pikaajalised võlakohustused kokku              |     | 36 291 904 | 30 946 175 |

**Pikaajalised kohustused kokku**

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 36 291 904 | 30 946 175 |
|--|------------|------------|

**Kohustused kokku**

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 42 670 476 | 34 704 956 |
|--|------------|------------|

**Omakapital****Aktsiakapital nimiväärtuses**

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | 1 150 000 | 1 150 000 |
|--|-----------|-----------|

**Reservid****Kohustuslik reservkapital**

|  |         |         |
|--|---------|---------|
|  | 115 000 | 115 000 |
|--|---------|---------|

**Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)**

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | 3 494 329 | 2 469 619 |
|--|-----------|-----------|

**Aruandeaasta kasum**

|  |         |           |
|--|---------|-----------|
|  | 563 470 | 1 024 710 |
|--|---------|-----------|

**Omakapital kokku**

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | 5 322 799 | 4 759 329 |
|--|-----------|-----------|

**PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU**

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 47 993 275 | 39 464 285 |
|--|------------|------------|


  
Juhatusel liige

**KASUMIARUANNE (SKEEM 1)**  
(kroonides)

30-06-2004

|                                     | Lisa nr | 2003              | 2002              |
|-------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| Müügitulu                           | 10      | 7 207 045         | 5 849 359         |
| Muud äritulud                       |         | 14 298            | 108 867           |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused | 11      | -2 251 962        | -1 970 944        |
| Muud tegevuskulud                   | 12      | -725 117          | -639 417          |
| Tööjõu kulud                        |         |                   |                   |
| Palgakulu                           |         | -297 525          | -234 574          |
| Sotsiaalmaksud                      |         | -99 663           | -78 723           |
| Tööjõu kulud kokku                  |         | -397 188          | -313 297          |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus   |         | -631 669          | -524 376          |
| Muud ärikulud                       |         | -825              | -53 278           |
| <b>Ärikasum</b>                     |         | <b>3 214 583</b>  | <b>2 456 915</b>  |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>       |         |                   |                   |
| Intressikulud                       |         | -2 651 116        | -1 434 416        |
| Muud finantstulud ja -kulud         |         | 4                 | 2 212             |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b> |         | <b>-2 651 112</b> | <b>-1 432 204</b> |
| <b>Kasum enne tulumaksustamist</b>  |         | <b>563 470</b>    | <b>1 024 710</b>  |
| Tulumaks                            |         | 0                 | 0                 |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>      |         | <b>563 470</b>    | <b>1 024 710</b>  |

Juhatuse liige

## RAHAVOOGUDE ARUANNE (kaudsel meetodil)

30 -06- 2004

|                                                       | Lisa nr | 2003              | 2002               |
|-------------------------------------------------------|---------|-------------------|--------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |         |                   |                    |
| Ärikasum                                              |         | 3 214 582         | 2 456 915          |
| Korrigeerimised:                                      |         |                   |                    |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 4,5     | 631 669           | 524 376            |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |         |                   |                    |
| Nõuded ostjate vastu                                  | 2       | -110 012          | 54 623             |
| Mitmesugused nõuded                                   |         | 0                 | 45 322             |
| Maksude ettemaksed                                    | 3       | 51 478            | 2 033 857          |
| Kokku nõuete ja ettemaksete saldo muutus              |         | -58 534           | 2 133 802          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |         |                   |                    |
| Muude lühiajaliste võlakohustuste muutus              |         |                   | 0                  |
| Ostjate ettemakse saldo muutus                        |         | -44 131           | -62 598            |
| Võlgnevuse muutus Hankijatega                         |         | -420 316          | -765 494           |
| Hankijate pikaajalise võlgnevuse saldo muutus         |         | 0                 | 0                  |
| Maksuvõlgnevuste saldo muutus                         | 3       | 10 980            | -6 488             |
| Viitvõlgnevuste saldo muutus                          | 9       | 138 257           | 60 466             |
| Kokku kohustuste ja ettemaksete saldo muutus          |         | -315 210          | -774 114           |
| Raha sissetulek äritegevusest                         |         | 3 472 507         | 4 340 978          |
| Makstud intressid                                     |         | -2 651 116        | -1 434 416         |
| <b>Kokku rahavoog äritegevusest</b>                   |         | <b>821 391</b>    | <b>2 906 562</b>   |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |         |                   |                    |
| Investeeritud hoone väljaehitamisesse                 | 4       | -9 108 438        | -16 120 615        |
| Laekumised põhivara müügist                           |         | 0                 | 30 000             |
| Teostatud ettemakseid hoone väljaehitamiseks          |         | 0                 | -485 000           |
| Saadud intressid                                      |         | 5                 | 2 212              |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |         | <b>-9 108 433</b> | <b>-16 573 403</b> |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |         |                   |                    |
| Saadud laenud                                         |         |                   |                    |
| Omanikelt saadud laenud                               |         |                   |                    |
| Liisinglepingu alusel laekunud summad                 |         | 5 526 341         | 14 314 500         |
| Lühiajalised laenud                                   |         | 2 935 000         | 0                  |
| Laenude tasumine                                      |         |                   |                    |
| Pangalaenude tasumine                                 |         | 0                 | 0                  |
| Võla tasumine Eesti Erastamiseagentuurile             |         | -180 613          | -120 305           |
| Omanikele laenude tasumine                            |         | 0                 | -525 000           |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |         | <b>8 280 728</b>  | <b>13 669 195</b>  |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |         | <b>-6 314</b>     | <b>2 354</b>       |
| <b>Raha ja pangakontode algjääk</b>                   |         | <b>53 544</b>     | <b>51 190</b>      |
| <b>Raha ja pangakontode lõppjääk</b>                  |         | <b>47 230</b>     | <b>53 544</b>      |
| <b>Raha ja pangakontode muutus</b>                    |         | <b>-6 314</b>     | <b>2 354</b>       |



**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

30-06-2004

|                                 | Aktisia-<br>kapital | Ülekurs | Kohustuslik<br>Reserv-<br>Kapital | Eelm. per-de<br>jaotamata<br>kasum | Kokku     |
|---------------------------------|---------------------|---------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2001</b> | 1 150 000           | 0       | 115 000                           | 2 469 618                          | 3 734 618 |
| 2002.a. puhaskasum              |                     |         |                                   | 1 024 710                          | 1 024 710 |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2002</b> | 1 150 000           | 0       | 115 000                           | 3 494 329                          | 4 759 329 |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2002</b> | 1 150 000           | 0       | 115 000                           | 3 494 329                          | 4 759 329 |
| 2003.a. puhaskasum              |                     |         |                                   | 563 470                            | 563 470   |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2003</b> | 1 150 000           | 0       | 115 000                           | 4 057 799                          | 5 322 799 |

Vastavalt AS Rafaland põhikirjale on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 425 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 1 700 000 krooni.

Aktisia nimiväärtus on 100 krooni. Emitteeritud ja märgitud aktsiate arv kokku on 11 500 tükki. 3671 aktsia eest on eelnevatel perioodidel tasutud mitterahalise sissemaksega.

2003. aastal uusi aktsiaid ei emitteeritud.

Juhatuse liige



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

30-06-2004

AS Rafaland 2003. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. 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 vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

AS Rafaland kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

AS Rafaland raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, ümardades lähima täiskroonini.

**Esitusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused**

Seoses uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite jõustumisega alates 1. jaanuarist 2003, muudeti alljärgnevaid arvestuspõhimõtteid:

a. Kinnisvarainvesteeringud - kõik kinnisvaraobjektid, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele, on seisuga 1. jaanuar 2003 klassifitseeritud ümber materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuteks.

Seoses uue raamatupidamise seaduse ja uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite jõustumisega on muudetud ka bilansi esitusviisi. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

**Raha ja pangakontod**

Raha ja pangakontod kajastavad ettevõtte rahalisi vahendeid kassas ja pangakontodel.

**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. Ebatõenäolist laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allahindlus kajastatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved") ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

**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 soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

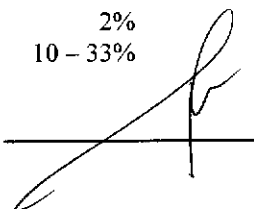
**Materjaalne põhivara**

Materjaalne põhivara on vara, mille soetamismaksumus on suurem kui 20 000 krooni ja kasulik eluiga pikem kui üks aasta. Väheväärtuslikud varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni, kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kuludesse.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- hooned 2%
- muud 10 - 33%

Juhatuse liige



30-06-2004

**Kapitali- ja kasutusrendid**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

**Ettevõtte kui rentnik**

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kapitalirendile võetud kinnisvarainvesteeringut amortiseeritakse üldises korras (vt kinnisvarainvesteering) lähtudes tema eeldatavast kasulikust tööeast.

**Ettevõtte kui rendileandja**

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispiirangutest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

**Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

**Puhkusetasude reserv**

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise momendil. Puhkusetasu reservi korregeeritakse üks kord aastas – aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis lühiajalise kohustusena töötajatele.

**Rahavood**

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

**Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

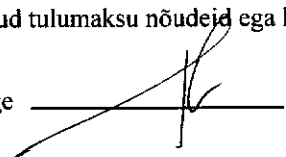
**Potentsiaalsed kohustused**

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. Eraldise hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangust, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

**Ettevõtte tulumaks**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata

Juhatuse liige



kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 26/74 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende maksab ning kuidas on ettevõtte aktsiad dividendide väljamaksmise kuupäeval jagunenud residendist äriühingute, residendist füüsiliste isikute ja mitteresidentide vahel.

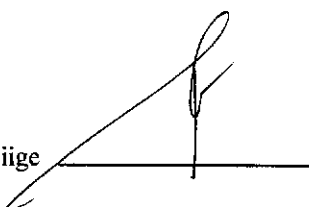
**Bilansipäevajärgsed sündmused**

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2003 ja aruande koostamispäeva 24.05.2004 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
**SISSE TULNUD**

30 -06- 2004

Juhatuse liige



**Lisa 1 Raha ja pangakontod**

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
**SISSE TULNUD**

|                                  | 31.12.2003    | 31.12.2002    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Sularaha kassas                  | 5 058         | 3 119         |
| Pangakontod                      | 42 172        | 50 425        |
| <b>Raha ja pangakontod kokku</b> | <b>47 230</b> | <b>53 544</b> |

30 -06- 2004

**Lisa 2 Nõuded ostjate vastu**

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 602 807 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Majadusaastal kanti nõudeid ostjate vastu kuludesse kokku 71 114 krooni väärtuses.

**Lisa 3 Maksud**

|                                                       | 31.12.2003      |                  | 31.12.2002      |                  |
|-------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| <b>Maksuliik</b>                                      | <b>Ettemaks</b> | <b>Maksuvõlg</b> | <b>Ettemaks</b> | <b>Maksuvõlg</b> |
| Ettevõtte tulumaks                                    | 4604            | 0                | 1040            | 0                |
| Käibemaks                                             | 191 957         | 0                | 240 924         | 0                |
| Üksikisiku tulumaks                                   | 0               | 5 111            | 1 370           | 0                |
| Sotsiaalmaks                                          | 0               | 14 263           | 0               | 8 393            |
| Kohustuslik kogumispension ja<br>töötuskindlustusmaks | 4 615           | 0                | 4 743           | 0                |
| Ettemaksudelt tasutud käibemaks                       | 4 348           | 0                | 8 925           | 0                |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>205 524</b>  | <b>19 374</b>    | <b>257 002</b>  | <b>8 393</b>     |

**Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud**

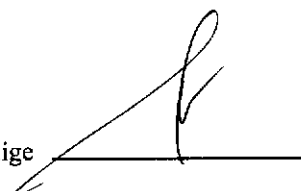
|                                                       | 2003             | 2002             |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu        | 4 527 495        | 3 887 057        |
| Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud               | 1 122 305        | 952 715          |
| <b>Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest</b> | <b>3 405 190</b> | <b>2 934 342</b> |

**2003. a toimunud muutused kinnisvara-  
investeeringutes:**

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| <b>Saldo 31.12.2002</b>                     | <b>0</b>          |
| Ümberklassifitseerimine põhivarast (lisa 5) | 38 732 058        |
| Soetamine ja parendused                     | 9 108 438         |
| Akumuleeritud kulum                         | -631 669          |
| <b>Jääkmaksumus</b>                         | <b>47 208 827</b> |

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2003</b> |                   |
| Soetusmaksumus                  | 49 216 122        |
| Akumuleeritud kulum             | -2 007 295        |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | <b>47 208 827</b> |

Juhatuse liige



## Lisa 5 Materiaalne põhivara

30-06-2004

|                                                                               | Maa ja<br>ehitised | Masinad ja<br>seadmed | Muu<br>materiaalne<br>põhivara | KOKKU             |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2002</b>                                               |                    |                       |                                |                   |
| Soetusmaksumus                                                                | 37 786 615         | 1 603 849             | 65 402                         | 39 455 866        |
| Akumuleeritud kulum                                                           | -1 109 003         | -284 403              | -65 402                        | -1 458 808        |
| Ettemaksed                                                                    | 735 000            | 0                     | 0                              | 735 000           |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                                           | <b>37 412 612</b>  | <b>1 319 446</b>      | <b>0</b>                       | <b>38 732 058</b> |
| <br>Ümberklassifitseerimine kinnisvara-<br>investeeringuks (soetusmaksumuses) |                    |                       |                                |                   |
| Soetusmaksumus                                                                | 37 786 615         | 1 586 069             | 0                              | 39 372 684        |
| Akumuleeritud kulum                                                           | -1 109 003         | -266 623              | 0                              | -1 375 626        |
| Ettemaksed                                                                    | 735 000            | 0                     | 0                              | 735 000           |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                                           | <b>37 412 612</b>  | <b>1 319 446</b>      | <b>0</b>                       | <b>38 732 058</b> |

## Korrigeeritud materiaalse põhivara saldo seisuga 01.01.2003

|                |   |        |   |        |
|----------------|---|--------|---|--------|
| Soetusmaksumus | 0 | 17 780 | 0 | 17 780 |
|----------------|---|--------|---|--------|

## 2003. a toimunud muutused

|                                      |   |   |   |   |
|--------------------------------------|---|---|---|---|
| Ostud ja parendused perioodi jooksul | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Müük                                 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amortisatsioonikulu                  | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Allahindlused väärtuse languse tõttu | 0 | 0 | 0 | 0 |

## Saldo seisuga 31.12.2003

|                     |          |          |          |          |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|
| Soetusmaksumus      | 0        | 17 780   | 0        | 17 780   |
| Akumuleeritud kulum | 0        | -17 780  | 0        | -17 780  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

## Lisa 6 Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes

Kinnisvara-  
investeering

## Saldo seisuga 31.12.2002

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Soetusmaksumus      | 40 107 684        |
| Akumuleeritud kulum | -1 375 626        |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>38 732 058</b> |

## Saldo seisuga 31.12.2003

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Soetusmaksumus      | 49 216 122        |
| Akumuleeritud kulum | -2 007 295        |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>47 208 827</b> |

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisas 7.

2001 aastal toimunud müügi-tagasirenditehinguga on finantseeritud AS Rafaland omandis oleva kinnistu aadressil Narva mnt. 7A edasiarendamist. Kokku saadud 2001 aastal liisingettevõttelt vahendeid 16 000 000 krooni eest. 2002 aastal saadud liisingettevõttelt vahendeid 14 314 500 krooni eest, 2003.aastal 5 526 341 krooni. Liisitud kinnisvarainvesteering tagab kapitalirendi kohustusi.

Juhatuse liige

**Lisa 7 Kasutusrent**

AS Rafaland rendib kasutusrendi tingimustel välja järgmisi varasid:  
Büroohoone Narva mnt. 7A

30 -06- 2004

Välja renditud kinnisvarainvesteeringu bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisas 4.  
Saadud kasutusrendi tulu kohta on informatsioon toodud samuti lisas 4.

**Lisa 8 Völakohustused**

|                         | <i>Tagasimakse tähtaeg</i> |                    |                    | <i>Intressimäär</i>              |
|-------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------|
|                         | <i>Saldo</i>               | <i>Lühiajaline</i> | <i>Pikaajaline</i> |                                  |
|                         | <b>31.12.2003</b>          |                    |                    | <b>aruandeperioodil</b>          |
| Kapitalirendikohustus   | 19 840 841                 | 0                  | 19 840 841         | 6,181%                           |
| Kapitalirendikohustus   | 16 000 000                 | 0                  | 16 000 000         | 6,68%                            |
| Eesti Erastamisagentuur | 451 063                    | 0                  | 451 063            | 10% tasumisele kuuluvast summast |
| Lühiajalised laenud     | 2 300 000                  | 2 300 000          | 0                  | 9%                               |
| Laenud omanikelt        | 1 685 000                  | 1 685 000          |                    | 8%                               |
| <b>Kokku</b>            | <b>40 276 904</b>          | <b>3 985 000</b>   | <b>36 291 904</b>  |                                  |

Kapitalirendikohustuste tagasimaksmise lõplik graafik pannakse paika peale kinnisvarainvesteeringu valmimist, mis eeldatavasti toimub 2004.a lõpus. Seni tasub AS Rafaland laenusummadelt vaid intresse. Juhatuse hinnangul makstakse kapitalirendi võlg tagasi 10 aasta jooksul peale hoone valmimist.

**Laenu tagatis ja panditud vara**

AS Rafaland varad on tagatud Ühisliisingu AS-ga sõlmitud lepingu täitmiseks

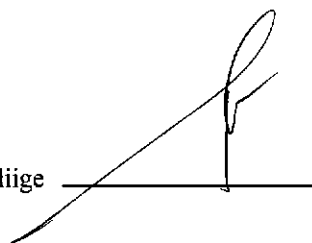
**Intressimäärade risk**

AS Rafaland intressimäärade risk on sõltuvuses esmalt EURIBOR'i (Euro Interbank Offered Rate), kuna Ühisliisingu AS-ga sõlmitud kapitalirendileping on seotud EURIBOR'iga. 08.02.2003 aastal sõlmitud liisingulepingu lisa järgi korrigeeritakse intressimäära iga kuue kuu järel kuu esimesel kuupäeval alates lepingu sõlmimisest.

**Lisa 9 Viitvõlad**

|                        | <b>2003</b>    | <b>2002</b>    |
|------------------------|----------------|----------------|
| Võlad töövõtjatele     | 46 321         | 50 442         |
| Intressivõlad          | 427 112        | 282 226        |
| Muud viitvõlad         | 69             | 2 577          |
| <b>Viitvõlad kokku</b> | <b>473 502</b> | <b>335 245</b> |

Juhatuse liige



**Lisa 10 Müügitulu**

AS Rafalandi müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

|              | 2003             | 2002             |
|--------------|------------------|------------------|
| Eesti        | 7 207 045        | 5 849 359        |
| <b>Kokku</b> | <b>7 207 045</b> | <b>5 849 359</b> |

Müügitulu on saadud kinnisvarainvesteeringust

|                                                          | 2003             | 2002             |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ruumide rent                                             | 4 527 495        | 3 887 057        |
| Kommunaalteenuste müük<br>(elekter, soojus, telefon jne) | 2 679 550        | 1 962 302        |
| <b>Kokku:</b>                                            | <b>7 207 045</b> | <b>5 849 359</b> |

**Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused**

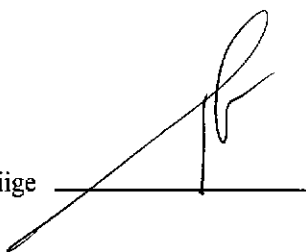
|                                                  | 2003             | 2002             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Edasimüüdavad teenused                           | 2 251 962        | 1 970 944        |
| <b>Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku</b> | <b>2 251 963</b> | <b>1 970 944</b> |

**Lisa 12 Muud tegevuskulud**

|                                | 2003           | 2002           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Ekspluatatsioonikulud          | 256 293        | 161 745        |
| Kindlustuskulud                | 83 734         | 69 654         |
| Maamaks                        | 117 692        | 58 846         |
| Autokulud                      | 75 623         | 89 092         |
| Muud tegevuskulud              | 191 775        | 260 080        |
| <b>Muud tegevuskulud kokku</b> | <b>725 117</b> | <b>639 417</b> |

**Lisa 13 Potentsiaalsed kohustused****Tulumaks**

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2003 moodustas 4 057 799 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena (juhul, kui kõik ettevõtte aktsionärid kuuluksid väljamaksmise hetkel tulumaksuga maksustavasse kategooriasse ning väljamaksmisel arvestatakse kaasnevat tulumaksukohustust), on 1 055 028 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 3 002 771 krooni.



Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
**SISSE TULNUD**

30 -06- 2004



**AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS  
AS RAFALAND AKTSIONÄRIDELE**

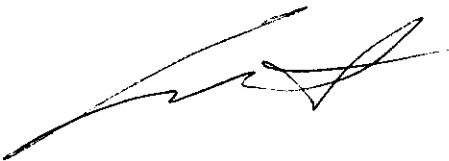
30-06-2004

Olen kontrollinud AS RAFALAND 31.12.2003. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjaga. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Minu audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et minu audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne, mis on koostatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse kohaselt ning, mis näitab 2003. aasta kasumiks 563 470 krooni ja bilansimahuks seisuga 31.12.2003.a. 47 993 275 krooni, kajastab olulises osas õieti ja õiglaselt AS RAFALAND finantsseisundit seisuga 31.12.2003.a. ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 23 juunil 2004.a.



Aivar Kisant  
Vannutatud audiitor  
Tunnistus nr. 331

## KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

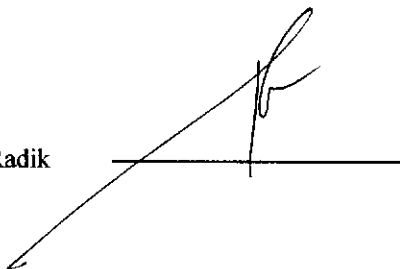
Jätta 2003. majandusaasta puhaskasum summas 563 470 krooni jaotamata.

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
**SISSE TULNUD**

30-06-2004

Juhatuses liige

Tõnu Radik

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Tõnu Radik', is written over a horizontal line. A long, thin diagonal line extends from the bottom left of the signature towards the center of the page.

**Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003.a. majandusaasta aruandele**

30-06-2004

Juhatus on koostanud ettevõtte 2003.a. majandusaasta aruande. Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest. Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Juhatuse liige Tõnu Radik

Juhatuse liige Ülle Kraft

Nõukogu esimees Jüri Kraft

Nõukogu liige Heikki Kähäri

Nõukogu liige Gunnar Kraft

Nõukogu liige Merike Radik