

12.05.2005

22

2004.a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	01.01.2004.a.	
Majandusaasta lõpp	31.12.2004.a.	
Ärinimi	AS DV-Kinnisvara	KONTROLLITUD
Äriregistri kood	10348595	
Aadress	Suur-Sõjamäe 10A, Tallinn	
Telefon	(+372) 6 101 104	
Faks	(+372) 6 101 120	
E-mail	dvkinnisvara@hotmail.ee	
Põhitegevusala	Kinnis- ja vallasvara rentimise korraldamine ja hooldus	
Juhatuse liikmed	Jüri Tomson Ants Pilving	
Nõukogu	Ülo Pärnits Gernot Stampe Guido Pärnits Andres Laar Vladimir Maslov	
Audiitor:	Jelena Ivanova	

Lisatud dokumentide loetelu:

1. audiitori järeldusotsus
2. kasumi jaotamise ettepanek
3. aktsionäride nimekiri

Juhatuse liige Jüri Tomson.....

12.05.2005

Sisukord

Tegevusaruanne 2004	3
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Rahavoogude aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 2. Aktsiad ja väärtpaberid	13
Lisa 3. Maksud.....	14
Lisa 4. Põhivara	14
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud.....	15
Lisa 6. Kapitalirent.....	15
Lisa 7. Kasutusrent.....	16
Lisa 8. Võlakohustused.....	16
Lisa 9. Müügitulu.....	17
Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega.....	17
Lisa 11. Laenud ja mitmesugused nõuded.....	18
Lisa 12. Muud äritulud.....	19
Lisa 13. Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	19
Audiitori järeldusotsus.....	20
Kasumi jaotamise ettepanek.....	20
Majandusaasta aruande allkirjad.....	21
Aktsionäride nimekiri.....	22

12.05.2005

Juhatuse tegevusaruanne 2004. aasta eest

01.01.1998 loodud AS DV-Kinnisvara (endiste nimedega Dvigatel Kinnisvara AS ja Dvikin AS) on kiirelt arenev kinnisvarafirma, kes tegutseb ühes Tallinna perspektiivikas piirkonnas Suur-Sõjamäel.

AS DV-Kinnisvara tegevuse eesmärgiks on AS-le DV-Kinnisvara ja AS-le Dvigatel kuuluvate hoonete ja territooriumi võimalikult tulemuslik kasutamine.

AS DV-Kinnisvara tegevusalad on järgmised:

- kinnis- ja vallasvara hooldus;
- kinnisvara ost, müük ja vahendus;
- transpordi- ja sideteenused;
- äiruumide ja kinnisasjade üürimine ja rentimine.

2004. tegevusaasta kujunes firmale edukaks. Rendist saadav tulu suurenes võrreldes 2003.a. 1 623 681 krooni ehk 15,2 %. Ühelt ruutmeetrit renditud pinnalt saadav üür kasvas 20%. Rendile on antud 43 000 ruutmeetrit, mis moodustab 95% olemasolevatest pinnadest.

Realiseerimise netokäive on 18 551 690,00 krooni.

Töötajate 2004.a keskmine nimestikuline arv oli 27 inimest.

Aruandeaasta palgakulu oli 1 444 399,00 krooni (ilma sotsiaalmaksuta).

Nõukogu liikmete töötasu moodustas 854 706,00 krooni (ilma sotsiaalmaksuta).

Töötajate täiendõppekulud olid 39 709,00 krooni.

2004.a. pangalaenuade abil teostati investeringud summas 6 632 400 krooni. 2004.a. juunis valmis laokompleks 3 840 ruutmeetrit aadressil Valukoja 13 ja asfalteeritud plats 7 694 ruutmeetrit AS Essenta jaoks. Lisatulu moodustas 1 614 400 krooni aastas.

Parandati renditingimusi järgmistes hoonetes:

hoones 34 aadressil Valukoja 5

- gaasiküttesüsteemi väljaehitamine
- olmeruumide ehitamine
- valgustuse rekonstrueerimine
- väravate väljavahetamine.

hoones 67 aadressil Valukoja 19

- ühe löövi põrandate betoneerimine
- väravate väljavahetamine.

hoones 9 aadressil Valukoja 6 ja hoones 60 aadressil Valukoja 18

- katuse kapitaalremont.

Territooriumi korrashoidmiseks ja rentnikele teenuste osutamiseks soetati kaasaegne traktor ja isekallaja.

Pärast Ülemiste Kaubanduskeskuse valmimist on maa hind piirkonnas oluliselt kasvanud ulatudes 600-1200 kroonini ruutmeetrit. Arvestades seda, hinnati juhatuse poolt moodustatud komisjoni poolt (kuhu kaasati atesteeritud kinnisvaraekspert) vaba maa ümber, kasutades õiglase hindamise meetodit maksumusega 600 krooni ruutmeeter, mis moodustab antud piirkonna minimaalse turuhinna. Kokkuvõttes tekkis kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest kasum 13 656 061 krooni.

2005.aastal muudeti aktsiaseltsi põhikirja, muutus aktsionäride ja nõukogu koosseis.

12.05.2005

Juhatuse deklaratsioon

AS DV-Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja 07.04.2005 vahemikus.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamise seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on AS DV-Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatuse liige Jüri Tomson

Juhatuse liige Ants Pilving

Kuupäev

Allkirj

7.01.2005

7.04.2005

Juhatuse liige Jüri Tomson.....

12.05.2005

Bilanss

Varad	Lisa	31.12.2004.	31.12.2003.
Käibevara			
Raha ja pangakontod		323 859	155 700
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		742 467	775 496
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-317 564	-281 450
Nõuded ostjate vastu kokku		424 903	494 046
Mitmesugused nõuded			
Nõuded ematettevõtjate ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	10,11	1 310 113	1 498 211
Mitmesugused nõuded kokku		1 310 113	1 498 211
Lõpetamata toodang		1 728 412	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	598 510	543 502
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		53 857	83 708
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		116 469	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku		768 836	627 210
Käibevara kokku		4 556 123	2 775 167
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtete aktsiad või osad	2	341 232	194 478
Sidusettevõtete aktsiad või osad	2	297 478	293 856
Mitmesugused pikaajalised nõuded		3 563 385	185 163
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku		4 202 095	673 497
Kinnisvarainvesteeringud	5	81 692 813	60 513 208
Materiaalne põhivara			
Masinad ja seadmed		1 719 625	587 043
Muu materiaalne põhivara		128 404	155 902
Akumuleeritud põhivara kulum		-149 408	-152 821
Materiaalne põhivara kokku	4	1 698 621	590 124
Põhivara kokku		87 593 529	61 776 829
Vara kokku		92 149 652	64 551 996
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Tagatiseta võlakohustused		340 339	71 297
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	8	3 618 010	5 276 443
Lühiajalised laenud		1 254 935	0
Võlakohustused kokku		5 213 284	5 347 740
Võlad hankijatele			
Tarnijatele tasumata arved		1 776 289	2 006 843
Võlad hankijatele kokku		1 776 289	2 006 843
Mitmesugused võlad			
Võlad sidusettevõtetele		34 016	87 626

Mitmesugused võlad kokku	10	34 016	87626
Maksuvõlad	3	81 665	341 238
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		621 768	434 800
Muud viitvõlad		186 198	167 551
Viitvõlad kokku		807 966	602 351
Lühiajalised kohustused kokku		7 913 220	8 385 798
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Mittekonverteeritavad võlakohustused		893 178	2 410 947
Pangalaenu	8	40 385 070	31 570 000
Pikaajalised võlakohustused kokku		41 278 248	33 980 947
Muud pikaajalised võlad			
Hankijatele tasumata võlad		939 754	1 528 837
Muud pikaajalised võlad kokku		939 754	1 528 837
Pikaajalised kohustused kokku		42 218 002	35 509 784
Kohustused kokku		50 131 222	43 895 582
Omakapital			
Aktsiakapital		400 000	400 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		19 216 414	12 732 747
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		22 362 016	7 483 667
Omakapital kokku		42 018 430	20 656 414
Kohustused ja omakapital kokku		92 149 652	64 551 996

12.05.2005

Kasumiaruanne

	Lisa	2004.a.	2003.a.
Äritulud			
Müügitulu	9	18 551 690	18 574 834
Muud äritulud	12	2 300	255 442
Äritulud kokku		18 553 990	18 830 276
Kaubad, toore, materjal ja teenused	13	-1 490 675	-1 678 448
Mitmesugused tegevuskulud		-3 057 571	-3 987 656
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-2 299 105	-2 212 877
Sotsiaalmaksud		-758 705	-730 250
Töötuskindlustusmaks		-7 370	-8 116
Tööjõukulud kokku		-3 065 180	-2 951 243
Kulum:			
Põhivara kulum		-88 295	-53 770
Muud ärikskulud		-10 569	-599 602
Ärikskulud kokku		-7 712 290	-9 270 719
Äriksasum		10 841 700	9 559 557
Finantstulud ja-kulud			
Finantstulud/kulud tütarettevõtete aktsiatelt	2	146 753	84 400
Finantstulud/kulud sidusettevõtete aktsiatelt	2	3 622	102 356
Finantstulu kinnisvarainvesteeringu ümberhindamisest		13 656 061	
Muud intressi- ja finantskulud		-1 934 768	-2 086 971
Kokku finantstulud ja-kulud		11 871 668	-1 900 215
Kasum (-kahjum) majandustegevusest		22 713 368	7 659 342
Ettevõtte tulumaks		351 352	175 675
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		22 362 016	7 483 667

Juhatuse liige Jüri Tomson.....

12.05.2005

Omakapitali muutuste aruanne

	31.12.2004	31.12.2003
<i>Aktsiakapital</i>		
Aktsiakapital aasta alguses	400 000	400 000
Aktsiakapital aasta lõpus	400 000	400 000
<i>Kohustuslik reservkapital</i>		
Kohustuslik reservkapital aasta alguses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital aasta lõpus	40 000	40 000
<i>Eelmiste perioodide jaotamata kasum</i>		
Aasta alguses	20 216 414	9 444 811
dividendid	-1 000 000	-500 000
ümberhindlus	0	6 722 917
eelmiste aastate kasumi vähendamine		
/kapitaliseeritud rekonstrueerimise		
mahakandmise/	0	-2 934 981
aruandeaasta kasum (-kahjum)	22 362 016	7 483 667
Aasta lõpus	41 578 430	20 216 414
Omakapital kokku	42 018 430	20 656 414

Juhatuse liige Jüri Tomson.....



12.05.2005

Rahavoogude aruanne (kaudsel meetodil)

	2004	2003
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	10 841 700	9 559 557
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum	88 295	53 770
Kasum/kahjum põhivara müügist	8 360	-
Mahakantud nõuded	220 000	-
Korrigeeritud kasum enne käibekapitali muutusi	11 158 355	9 613 327
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	84 271	- 761 741
Varude muutus	- 1 728 412	-
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	- 3 271 158	- 226 758
Makstud intressid	- 1 989 901	- 2 092 832
Makstud ettevõtte tulumaks	- 351 352	- 175 675
Käibekapitali muutus kokku:	- 7 256 552	- 3 257 006
Rahavood äritegevusest kokku	3 901 803	6 356 321
Rahavood investeerimisest		
Materiaalse põhivara soetus	- 44 826	- 26 578
Materiaalse põhivara müük	169 556	13 898
Kinnisvarainvesteeringu kapitaliseeritud remondid	- 6 470 216	- 10 922 139
Antud laenud	- 4 661 630	-
Antud laenude tagasimaksed	108 321	1 141 927
Saadud intress	55 133	5 861
Rahavood investeerimisest kokku	-10 843 662	- 9 787 031
Rahavood finantseerimisest		
Tasutud dividende	- 1 000 000	- 500 000
Saadud laenud	14 082 991	9 282 708
Laenude tagasimaksed	- 5 742 716	- 5 570 088
Tasutud kapitalirendimaksed	- 230 257	-
Rahavood finantseerimisest kokku	7 110 018	3 212 620
Rahavood kokku	168 159	- 218 090
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	155 700	373 790
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	323 859	155 700
Raha ja raha ekvivalentide muutus	168 159	- 218 090

Juhatuse liige Jüri Tomson.....

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

AS-i DV-Kinnisvara 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korregeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korregeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korregeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- või sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütar- või sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeerigu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 001 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt

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 rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud 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. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

12.05.2005

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Ettevõtte tulumaks

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

Tulude arvestus

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 siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

12.05.2005

Lisa 2. Aktsiad ja väärtpaberid
(kroonides)

.....

Pikaajalised finantsinvesteeringud

AS DV-Kinnisvara tütar- ja sidusettevõtted olid aruandeaastal:

- tütaretevõtte SMAT RÜHM OÜ, reg.nr.10670351, asukoht Tallinn;
- tütaretevõtte DV-Vikingtransport OÜ, reg.nr. 10643348, asukoht Tallinn;
- sidusettevõtte AMAR ENT OÜ, reg.nr.10808654, asukoht Tallinn
- sidusettevõtte Arhiivikorrastaja OÜ, reg.nr.10059520, asukoht Tallinn

	<i>Arhiivikor- rastaja OÜ</i>	<i>AMAR ENT OÜ</i>	<i>DV- Vikingtrans- port OÜ</i>	<i>SMAT RÜHM OÜ</i>
Saldo aasta algul 31.12.2003	48 190	245 665	109 560	84 919
Osaluse %	20	45	100	75
Väärtuse korrigeerimine kapitaliosaluse meetodil	-7 160	10 872	115 889	30 864
Saldo aasta lõpul 31.12.2004	41 030	256 447	225 449	115 783

Tütar- ja sidusettevõtete omakapital

Tütar- ja sidusettevõtted	<i>Arhiivikor- rastaja OÜ</i>	<i>AMAR ENT OÜ</i>	<i>DV- Vikingtrans- port OÜ</i>	<i>SMAT RÜHM OÜ</i>
Osakapital	40 000	355 000	40 000	40 000
Reservkapital	4 000	0	4 000	4 000
Eelmiste perioodide kasum/kahjum	71 237	-14 045	56 860	52 942
Aruandeperioodi kasum/kahjum	-34 333	23 960	115 889	41 152
Omakapital kokku	80 904	364 915	216 749	138 094

Arhiivikorrastaja OÜ, AMAR ENT OÜ, DV-Vikingtransport OÜ, SMAT RÜHM OÜ osade turuväärtus ei ole usaldusväärselt määratav.



Lisa 3. Maksud

(kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	598 510	543 502
Käibemaks	598 510	543 502
Maksuvõlad	81 665	341 238
kinnipeetud füüsilise isiku tulumaks	28 966	68 805
sotsiaalmaks	50 115	98 249
kogumispension	849	1 480
töötuskindlustusmaks	1 013	1 596
Ettevõtte tulumaks	703	171 108
Maamaks	19	0

Lisa 4. Põhivara

(kroonides)

Materiaalne põhivara

Põhivara rühm	Masinad ja seadmed	Muud inventar	Kokku
Soetusmaksumus			
31.12.2003	587 043	155 902	742 945
Soetamine	1 326 400	44 826	1 371 226
Müük ja mahakandmine	-193 818	-72 324	-266 142
Soetusmaksumus 31.12.2004	1 719 625	128 404	1 848 029
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	-85 506	-67 315	-152 821
Arvestatud kulum	-57 326	-30 970	-88 296
Müüdnud ja mahakantud põhivara kulum	34 484	57 224	91 708
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-108 348	-41 061	-149 409
Jääkmaksumus 31.12.2003	501 537	88 587	590 124
Jääkmaksumus 31.12.2004	1 611 277	87 343	1 698 620

12.05.2005

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Bilansiline väärtus					
31.12.2003	14 200 360	43 230 689	2 522 645	559 515	60 513 209
ümberhindlus	13 656 061	0	0	0	13 656 061
soetamine	88 472		812 710	0	901 182
rekonstrueerimine		6 632 361			6 632 361
mahakandmine			-10 000		-10 000
Lõppsaldo 31.12.2004	14200360	43230668	2522645	559515	81 692 813

Kinnisvarainvesteeringute renditulu oli järgmine:

	2004	2003
Renditulu	11 971 478	10 347 797

Lisa 6. Kapitalirent

(kroonides)

31.12.2004	Kallurveok SKANIA	Laadur-ekskavaator	Kokku
Soetusmaksumus	394 000	932 400	1 326 400
Akumuleeritud kulum	9 850	23 310	33 160
s.h.kulum 2004.a	9 850	23 310	33 160
Bilansiline jääkmaksumus	384 150	909 090	1 293 240
Alusvaluuta	EEK	EEK	
Tasumisele kuuluv kapitalirent	352 986	813 537	1 166 523
s.h.maksetähtajaga			
1 – 5 aastat	352 986	813 537	1 166 523
Keskmine intressimäär	3,04%	3,04%	
Aruandeperioodi maksed	111 394	135 513	246 907
Aruandeperioodi intressikulu	3 195	7 243	10 438

12.05.2005

Lisa 7. Kasutusrent
(kroonides)

31.12.204	Masinaid ja seadmed
Kasutusrendi kulu 2003. aastal	170 986
Kasutusrendi kulu 2004. aastal	182 692

Lisa 8. Võlakohustused
(kroonides)

Laenuleping	Leping nr. 1310094870010 Ühispank	Leping nr. 1310008810110 Ühispank	Leping nr. 1320182680210 Ühispank	Kokku Ühispank
Lõplik tasumise tähtaeg	15.07.2005	15.01.2006	30.09.2008	
Intressimäär	Eurib+3,25%	Eurib+3,25%	Eurib+3,25%	
Kohustuste saldo	181 618	31 763 060	7 886 732	39 831 410
31.12.2004				
Kohustuste tasumine:				
järgmisel	181 618	31 763 060	7 886 732	39 831 410
aruandeperioodil				

Laenuleping	Leping nr. 1729 Krediidipank	Leping nr. 04-574494-JI Hansapank	Kokku
Lõplik tasumise tähtaeg	31.12.2009	19.11.2009	
Intressimäär	8,00%aastas	Euribor+6%	
Kohustuste saldo	2 500 000	1 670 961	44 002 371
31.12.2004			
Kohustuste tasumine:			
järgmisel	2 500 000	1 670 961	44 002 371
aruandeperioodil			

Kõik laenulepingud on lõpetatud 2005 aasta I kvartalis

Nende lepingute asemel on sõlmitud Ühispankaga uus laenuleping tähtajaga 20.05.2015.a. summas 39 800 000 krooni (Panga Eesti krooni laenude baasintress + 1,95% aastas).

Juhatuse liige Jüri Tomson.....

12.05.2005

Lisa 9. Müügitulu

(kroonides)

Tegevusala	2004. aasta	2003. aasta
Renditulu		
Esti Vabariik	11 971 478	10 347 797
Kokku	11 971 478	10 347 797
Teenuste osutamine		
Esti Vabariik	6 571 098	8 210 362
Kokku	6 571 098	8 210 362
Materjalide müük		
Esti Vabariik	9 114	16 675
Kokku	9 114	16 675
Kõik kokku	18 551 690	18 574 834

Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega

(kroonides)

1. Tütarettevõtted: DV-Vikingtransport OÜ, Smat Rühm OÜ
2. Sidusettevõtted: Amar Ent OÜ, Arhiivikorrastaja OÜ
3. Teised konsolideerimisgrupi ettevõtted: Dvigatel AS, Dvigatel-Energeetika AS, Dvigatel Rakis AS, DV Metall OÜ, Dvigatel Regital OÜ, Dvigatel Test OÜ, Dvital AS

Soetud osapooled	2004		2003	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
DV-Vikingtransport OÜ	17 483	17 468	7 860	17 262
Smat Rühm OÜ	329 060	23 397	455 635	22 513
AMAR Ent OÜ	0	29 799	0	26 779
Arhiivikorrastaja OÜ	0	2 575	0	2 816
Dvigatel AS	1 080 432	5 069 606	3270495	7 070 537
Dvigatel-Energeetika AS	55 455	113 607	95 825	96 639
Dvigatel Rakis AS	0	33 556	0	44 112
DV Metall OÜ	0	8 160	0	103 719
Dvigatel Regital OÜ	29 915	1 100 409	3 042	853 758
Dvigatel Test OÜ	0	10 177	880	11 700

Juhatuse liige Jüri Tomson.....

12.05.2005

Saldo seotud osapooltega**Müügireskonto nõuded**

	31.12.2004	31.12.2003	Antud laenud	
			31.12.2004	31.12.2003
DV-Vikingtransport OÜ	2 997	1 314		
Smat Rühm OÜ	1 853	466		
AMAR Ent OÜ	84 579	13 337	512 039	125 409
Arhiivikorrastaja OÜ	230	0		
Dvigatel AS	7 505	1 185 001	4 171 678	31 500
Dvigatel-Energeetika AS	1 021	0		
Dvigatel Rakis AS	44 076	30 454		
DV Metall OÜ	7 334	0		
Dvigatel Regital OÜ	730	0		
Dvigatel Test OÜ	9 702	5 450	29 754	59 754
Kokku	160 027	1 236 022	4 713 471	216 663

Ostureskonto kohustused

	31.12.2004	31.12.2003	Saadud laenud	
			31.12.2004	31.12.2003
Smat Rühm OÜ	32 013	65 622		
Dvigatel-Energeetika AS	2 003	21 741		
Dvigatel Test OÜ	0	263		
Dvigatel Regital OÜ			499 000	0
Dvital AS			50 000	0
Kokku	34 016	87 626	549 000	0

Tehingud juhtkonnaga seotud ettevõtetega
J.Tomson Investeeringud OÜ

31.12.2004 **31.12.2003**
70 935 0

Lisa 11. Laenud ja mitmesugused nõuded
(kroonides)

Laenusajaad	AS Dvigatel	AS Dvigatel Teno	OÜ Amar Ent	OÜ Dvigatel Test	Kokku
Laenujääk 31.12.2003	31 500	195 000	125 409	59 754	411 663
Antud laenud 2004.a	4 210 000	25 000	426 630		4 661 630
Tagasimaksed 2004.a	69 822		40 000	30 000	139 822
Mahakandmine 2004.a		220 000			220 000
Laenujääk 31.12.2004	4 171 678	0	512 039	29 754	4 713 471
Kohustuse tasumine 2005.a	763 456		386 630		1 150 086
Pikaajalised kohustused	3 408 222		125 409	29 754	3 563 385

Juhatusel liige Jüri Tomson.....

12.05.2005

Lisa 12. Muud äritulud

(kroonides)

	2004	2003
Saadud viivised	2 300	45 352
Muud äritulud	0	210 090
Kokku muud äritulud	81 223	255 442

Lisa 13. Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2004	2003
Küte	27 771	21 474
Elekter	14 645	31 368
Telefoni-faksi kulud	1 448 259	1 625 606
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 490 675	1 678 448

Juhatuse liige Jüri Tomson.....

12.05.2005

Jelena Ivanova Audiitoribüroo OÜ

Reg. Nr. 10573553

10621 Tallinn, Laki 16-311,

Tel. 6129-809, faks 6129-802

**Audiitori järeldusotsus Aktsiaseltsi DV-Kinnisvara
(Ärireg.kood 10348595) aktsionäridele**

Oleme kontrollinud Aktsiaseltsi DV-Kinnisvara 31.12.2004.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis näitas finantstulemuseks 22 362 016.- (kakskümmend kaks miljonit kolmsada kuuskümmend kaks tuhat kuusteist) krooni kasumit ja bilansimahuks 92 149 652.- (üheksakümmend kaks miljonit ükssada nelikümmend üheksa tuhat kuussada viiskümmend kaks) krooni. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus ning juhtkond vastutab auditi käigus esitatud andmete õiguse ja raamatupidamise korraldamise eest ettevõttes. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigis kehtiva auditeerimiseeskirja nõuetega. 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 oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestus põhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi.

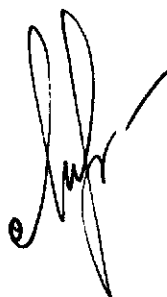
Märkused:

1. Aktsiaseltsi DV-Kinnisvara bilansis on pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatud investeeringud Arhiivikorrastaja OÜ-sse, DV-Vikingtransport OÜ-sse ning SMAT RÜHM OÜ-sse summas 382 262.- krooni. Kuna nende äriühingute majandustulemusi ei auditeerita, ei saa me avaldada arvamust ja me ka ei avalda arvamust nimetatud investeeringute kajastamise kohta.
2. Kinnisvarainvesteering on hinnatud aktsiaseltsi juhatuse poolt moodustatud komisjoni poolt, kuhu kuulus atesteeritud kinnisvara hindaja, mistõttu ei saa me avaldada arvamust ja me ka ei avalda arvamust nimetatud kinnisvarainvesteeringu kajastamise kohta.

Oleme seisukohal, et välja arvatud eelnevas kahes lõigus esitatud märkustest tulenev võimalik mõju aruandeperioodi majandustulemusele, kajastab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud majandusaasta aruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Aktsiaseltsi DV-Kinnisvara majandusaasta finantsseisundit seisuga 31.12.2004. a. ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust.

Tallinnas, 08.04.2005.a.

Jelena Ivanova
vannutatud audiitor
(tunnistus nr. 363)



SISSE TULNUD

12.05.2005

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	19 216 414
2004. aasta puhaskasum	22 362 016

Kokku jaotamata kasum seisuga 31.12.2004: 41 578 430

Maksta välja dividendidena 500 000 krooni eelnevate perioodide
jaotamata kasumi arvelt hiljemalt 01.09.2005.

Kasumi jääk pärast 2004.a.aastaaruanne kinnitamist 41 078 430Juhatuse liige Jüri Tomson.....


12.05.2005

Majandusaasta aruande allkirjad

AS DV-Kinnisvara juhatus on koostanud 2004. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku. Seltsi nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande läbi vaadanud ja heaks kiitnud.

AS DV-Kinnisvara majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

Juhatuse liige Jüri Tomson

Juhatuse liige Ants Pilving

Kuupäev Allkiri

7.04.2005

7.04.2005

Nõukogu:

Nõukogu liige Andres Laar

Nõukogu liige Guido Pärnits

Nõukogu liige Gernot Stampe

Nõukogu liige Vladimir Maslov

Nõukogu liige Ülo Pärnits

08.04.05
27.04.05
08.04.2005
27.04.05
08.04.2005

Juhatuse liige Jüri Tomson.....

Aktsionäride nimekiri

1. AS MAINOR, reg.nr.10233521, Tallinn, 26864 aktsiat
2. AS LOGIT EESTI, reg.nr.10069174, Tallinn, 7184 aktsiat
3. OÜ BASE LINE, reg.nr. 10687203, Tallinn, 5952 aktsiat

