

19. 10. 2004

MAJANDUSAASTA ARUANNE.....

Madli Juhani

OÜ INFESTUS

KONTROLLITUD

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2003.a.
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2003.a.
Registrikood:	10672858
Aadress:	Vabaõhumuuseumi tee 109a 13516 Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	6 772 701
Faks:	6 772 736
Põhitegevused:	- kinnisvaraprojektide arendamine.
Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:	- audiitori järeldusotsus; - üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri.

19. 10. 2004

SISUKORD

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE.....	2
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	3
KASUMIARUANNE.....	3
BILANSS.....	4
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	5
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	6
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	7
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.....	7
Lisa 2 Ärikulud ja muud äritulud.....	9
Lisa 3 Finantstulud ja -kulud.....	9
Lisa 4 Muud nõuded.....	10
Lisa 5 Viitlaekumised.....	10
Lisa 6 Investeering sidusettevõtja osasse.....	10
Lisa 7 Muud pikaajalised nõuded.....	10
Lisa 8 Materiaalne põhivara.....	11
Lisa 9 Pikaajalised võlakohustused.....	11
Lisa 10 Omakapitali lisa.....	11
Lisa 11 Potentsiaalsed nõuded.....	11
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	12
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2003 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	13

19. 10. 2004

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KASUMIARUANNE

(kroonides)

Skeem 1

	2003. a	2002. a	Lisad
Müügitulu	0	1 199 280	
Muud äritulud	73 133	262 686	2
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-5 344	
Muud tegevuskulud	-278 709	-208 635	2
Tööjõukulud	0	-49 128	
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-116 300	-116 300	8
Muud ärikulud	-12 523	-164	
Ärikasum	-334 399	1 082 395	
Finantstulud ja -kulud	-4 783 311	8 420 778	5
Aruandeaasta puhaskasum	-5 117 710	9 503 173	


Juhatusel liige

BILANSS

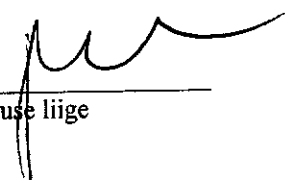
(kroonides)

	31.12.2003. a	31.12.2002. a	Lisad
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	685 482	683 058	
Nõuded ostjate vastu	1 902 400	1 902 400	
Muud nõuded	566 000	1 271 875	4
Viitlaekumised	186 321	186 321	5
Ettemaksed	19 668	18 000	
Käibevara kokku	3 359 871	4 061 654	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3 665 638	8 595 424	6
Mitmesugused pikaajalised nõuded	7 614 526	7 193 578	7
Materiaalne põhivara	5 097 431	5 213 731	8
Põhivara kokku	16 377 595	21 002 733	
VARAD KOKKU	19 737 466	25 064 387	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	0	211 196	
Võlad tarnijatele	10 897	6 003	
Maksuvõlad	0	4 231	
Viitvõlad	26 820	25 498	
Lühiajalised kohustused kokku	37 717	246 928	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	14 193 041	14 193 041	9
Pikaajalised kohustused kokku	14 193 041	14 193 041	
Kohustused kokku	14 230 758	14 439 969	
Omakapital			
Osakapital	40 000	40 000	
Reservid	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	10 580 418	1 077 245	
Aruandeaasta kasum [-kahjum]	-5 117 710	9 503 173	
Omakapital kokku	5 506 708	10 624 418	10
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	19 737 466	25 064 387	

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(kroonides)

	Osa- kapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
31.12.2001. a	40 000	4 000	1 077 245	1 121 245
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	9 503 173	9 503 173
31.12.2002. a	40 000	4 000	10 580 418	10 624 418
Aruandeaasta puhaskahjum	0	0	-5 117 710	-5 117 710
31.12.2003. a	40 000	4 000	5 462 708	5 506 708

Täiendav informatsioon omakapitali liikumiste kohta on esitatud lisas 10.


Juhatusel liige

19. 10. 2004

RAHAVOOGUDE ARUANNE
(tuhandetes kroonides)

	2003. a	2002. a
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum [-kahjum]	-334 399	1 082 395
Ärikasumi [-kahjumi] korrigeerimine ¹	116 300	116 300
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	401 123	-3 737 199
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-209 211	-455 966
Rahavood äritegevusest kokku	-26 187	-2 994 470
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	0	-2 330 636
Antud laenud	-59 735	-2 763 818
Antud laenude tagasimaksed	93 000	0
Saadud intressid	949	635 559
Rahavood investeerimistegevusest kokku	34 214	-4 458 895
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	3 345 463
Laenude tagasimaksed	0	-1 495 052
Makstud intressid	-5 603	-22 706
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-5 603	1 853 411
RAHAVOOD KOKKU	2 424	-5 599 954
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	683 058	6 283 012
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 424	-5 599 954
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	685 482	683 058

¹ Ärikasumi korrigeerimine sisaldab põhivara amortisatsiooni.

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa I Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

OÜ Infestus raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Nõuded

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sealhulgas lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi soetusmaksumuses.

Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud – ja kulud".

19.10.2004

Investeeringud sidusettevõtja osasse

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju, kuid mis ei ole tütarettevõtja. Sidusettevõtja osa on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit, s.t. et investeering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida järgmistel perioodidel korrigeeritakse:

- investori osalusega muutustes tütar- ja sidusettevõtja omakapitalis;

Eelpool nimetatud korrigeerimistest tulenevad kasumid ja/või kahjumid moodustavad kapitaliosaluse meetodi kasumi/kahjumi, mida kasumiaruandes kajastatakse real "Finantstulud ja -kulud".

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 5 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 krooni, kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalet põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- | | |
|-------------------------|------|
| • Maa | 0% |
| • Ehitised ja rajatised | 2 % |
| • Transpordivahendid | 30 % |

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määrab ettevõtte juhataja. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Ka edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende soetusmaksumuses. Tehingukulud kantakse kuludesse nende tekkimise hetkel.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud".


Juhatuse liige

19. 10. 2004

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividendide ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 26/74. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 10.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule on ettevõtte teinud eraldise kohustuslikku reservkapitali nii, et reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Lisa 2 Ärikulud ja muud äritulud

[1 skeemi puhul]

Muud äritulud

	2003. a	2002. a
Hoonestusõiguse tasu	62 367	0
Eelnevatel perioodidel kuluks kantud nõuete laekumine	10 766	166 391
Muud tulud	0	96 295
Muud äritulud kokku	73 133	262 686

Muud tegevuskulud

	2003. a	2002. a
Juriidilised ja muud konsultatsioonid	-162 706	0
Transpordivahendite kulu	-65 616	0
Maamaks	-34 497	0
Raamatupidamisteenus	-14 000	0
Muud kulud	-1 890	-208 635
Muud tegevuskulud kokku	-278 709	-208 635

Lisa 3 Finantstulud ja -kulud

	2003. a	2002. a
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtja osalt (vt. lisa 14)	-4 929 786	7 995 424
Intressikulu	-5 603	-22 706
Kasum EVP kursi muutustest	151 129	0
Muud finantstulud ja -kulud	949	448 060
Finantstulud ja -kulud kokku	-4 783 311	8 420 778

Juhatus liige

19. 10. 2004

Lisa 4 Muud nõuded

	31.12.2003. a	31.12.2002. a
Arestitud sularaha	566 000	566 000
Notari deposiidis	0	705 875
Muud nõuded kokku	566 000	1 271 875

Lisa 5 Viitlaekumised

	31.12.2003. a	31.12.2002. a
Intressid	186 321	186 321
Viitlaekumised kokku	186 321	186 321

Lisa 6 Investeering sidusettevõtja osasse

	OÜ Kakumäe Võrgud
Osalus aasta alguses, %	60
Osalus aasta lõpus, %	24
Osalus sidusettevõtja omakapitalis aasta alguses	8 595 424
Bilansiline maksumus aasta alguses	8 595 424
Aruandeaasta kapitaliosaluse kahjum	-4 929 786
Bilansiline maksumus aasta lõpus	3 665 638
Osalus sidusettevõtja omakapitalis aasta lõpus	3 665 638

2003.a. suurendas sidusettevõtte osakapitali 1 000 000 krooni võrra. OÜ Infestus loobus õigusest märkida aktsiaid ning selle tulemusena vähenes tema osalus 60%-lt 24%-le. Osaluse vähenemisest saadud kahjum on kajastatud 2003. a kuluna.

Lisa 7 Muud pikaajalised nõuded

Seisuga 31.12.2003. a koosnevad **muud pikaajalised nõuded** järgmistest nõuetest:

- Laen Harjuorg OÜ-le summas 2 975 132 krooni, intressimääraga 8% aastas;
- Laen OÜ-le Cautor summas 556 665 krooni;
- Laen OÜ-le Kakumäe Võrgud summas 1 016 665 krooni, intressimääraga 8% aastas;
- Laen Vladimir Beljakovile summas 600 000 krooni;
- Laen Talrand OÜ-le summas 606 500 krooni;
- Laen Martin Napale summas 600 000 krooni;
- Laen Urmas Salule summas 15 000 krooni;
- Laen Kristina Roosale summas 30 000 krooni;
- Laen Toomas Liivile summas 85 458 krooni;
- Laen Andres Davõdovile summas 9 735 krooni;
- Laen Trax Teenused OÜ-le summas 919 371 krooni.

19. 10. 2004

Lisa 8 Materiaalne põhivara

	Maa	Ehitis	Transpordi- vahend	Materiaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2002. a	4 840 156	156 800	216 775	5 213 731
Aruandeaasta amortisatsioon		-3 200	-113 100	-116 300
Jääkväärtus 31.12.2003. a	4 840 156	153 600	103 675	5 097 431

	Maa	Ehitis	Transpordi- vahend	Materiaalne põhivara kokku
Soetusmaksumus 31.12.2002. a	4 840 156	160 000	377 000	5 377 156
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2002. a	0	-3 200	-160 225	-163 425
Jääkväärtus 31.12.2002. a	4 840 156	156 800	216 775	5 213 731
Soetusmaksumus 31.12.2003. a	4 840 156	160 000	377 000	5 377 156
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2003. a	0	-6 400	-273 325	-279 725
Jääkväärtus 31.12.2003. a	4 840 156	153 600	103 675	5 097 431

Lisa 9 Pikaajalised võlakohustused

Pikaajaline laen on saadud Citywide Co LTD-st. Laenu limiit on 15 000 000 krooni.
31.12.2003. a. seisuga oli laenu saldo 14 193 041 krooni. Intressimäär on 8% aastas.

Lisa 10 Omakapitali lisa

Seisuga 31.12.2003. a jaguneb ettevõtte osakapital kaheks osaks nimiväärtusega 20 000 krooni.

2003. aastal dividende välja ei kuulutatud.

Ettevõtte tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2003. a moodustab 5 462 708 (31.12.2002. a: 10 580 418) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 420 304 (2002. a: 2 750 909) krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 4 042 404 (2002. a: 7 829 509) krooni.

Lisa 11 Potentsiaalsed nõuded

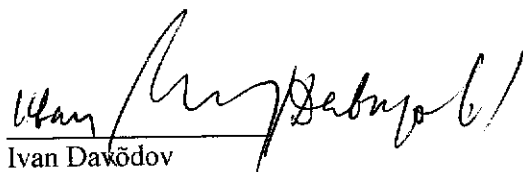
OÜ Infestuse kasuks on panditud Vladimir Beljakovile kuuluv 8% osalus OÜ-s Kakumäe Võrgud nimiväärtusega 200 000 krooni.

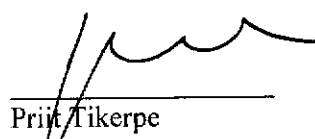
19. 10. 2004

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

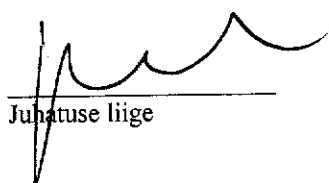
Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 3 kuni 11 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga,
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Infestus finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid,
3. OÜ Infestus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.


Ivan Davõdov
Juhatuse liige


Priit Tikerpe
Juhatuse liige

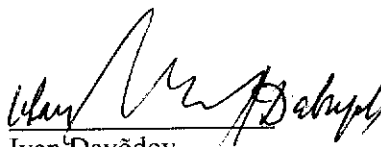
27. juuni 2004. a

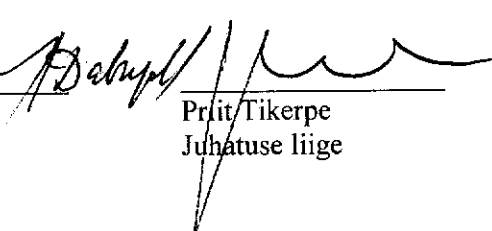

Juhatuse liige

19. 10. 2004

JUHATUSE ALLKIRJAD 2003 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Infestus 2003 majandusaasta aruande allkirjastamine 27. juunil 2004 (aruanne on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 27. juunil 2004):


Ivan Davõdov
Juhatuse liige


Priit Tikerpe
Juhatuse liige


Juhatuse liige

19. 10. 2004

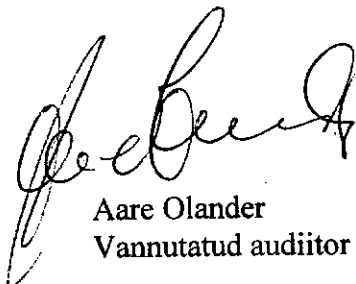
**AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS
OÜ INFESTUS OSANIKELE**

Olen kontrollinud OÜ Infestus 31.12.2003 lõppenud majandusaasta kohta koostatud aruannet, mis näitab 2003. aasta finantstulemuseks 5 117 710 krooni kahjumit ja varade kogumahuks 19 737 466 krooni. Aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, kas aastaaruandes sisaldub olulisi vigu. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka aastaaruande koostamisel kasutatud arvutuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Infestus 2003. majandusaasta tulemit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2003.

Tallinnas, 6.10.2004



Aare Olander
Vannutatud audiitor

OÜ INFESTUS OSANIKE NIMEKIRI

1. MARIKA DAVÕDOVA, 50 % OSA NIMIVÄÄRTUS 20 000 KROONI.

2. IVAN DAVÕDOV , 50 % OSA NIMIVÄÄRTUS 20 000 KROONI.

JUHATUSE LIIGE

PRIIT TIKERPE

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned to the right of the printed name 'PRIIT TIKERPE'.

19. 10. 2004

OÜ INFESTUS

Majandusaasta aruanne 2003 a.

OÜ Infestus praktiliselt ei saanud tegeleda arengusuundadega millised püstitati 2002 aastal. Ettevõtte tegevust on suures osas pärssinud jõustruktuuride ebakorrektnetegevus, millise tulemusena oli arestitud suures osas ettevõtte rahalisi vahendeid. 2002 aastal oli püstitatud ettevõtte peamiseks tegevussuunaks erinevate kinnisvara projektide arendamine. Jõustruktuuride eelpoolkirjeldatud tegevuse tulemusena ei olnud neid võimalik jätkata ega ellu viia.

Hoolimata majandustegevuse täielikust madalseisust leidis ettevõtte juhatus mooduseid kuidas pooleliolevaid projekte edasi viia.

Üheks sammuks oli hoonestusõiguse seadmine tütarettevõtte kasuks OÜ Infestus omandis olevale kinnistule. Hoonestusõiguse alusel sai võimalikuks kinnistu arendamine, detailplaneeringu tegemine ning hiljem selle alusel on võimalik ehitustegevuse teostamine. Samuti kergendas hoonestusõiguse seadmise lepingutasu ettevõtte rahalist olukorda.

Samuti on ettevõtte juhatus võimaluste piires hallanud varemväljastatud laene nii juriidilistele kui füüsilistele isikutele. Mitmete laenude ja kohustuste tasumine mitmete ettevõtete poolt on majandusseisu tugevasti parandanud.

Ettevõtte peamine eesmärk 2004 aasta majandusaastal on jõustruktuuridega olukorra lahendamine ning jätkata varemaalustatud kinnisvaraprojekte. Teiseks suunaks on kõikide varemväljastatud laenude sisse nõudmine nii juriidilistelt kui füüsilistelt isikutelt.

Lähtudes majanduslikust olukorrast OÜ Infestus`es 2003 aastal palgalisi töötajaid ei olnud, samuti ei saanud töötasu ka juhatuse liikmed.

juhatuse liige
Priit Tikerpe

