

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

8-15

Külli Mendel

OÜ PREMIA HOLDING
MAJANDUSAASTA ARUANNE 2003

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30 -06- 2004

Majandusaasta aruanne

Ärinimi	OÜ Premia Holding
Äriregistri kood	10714448
Aadress	Peterburi tee 2A, Tallinn 11415
Telefon	372 6 215 935
Faks	372 6 215 735
Põhitegevusala	Kinnisvara objektide arendamine
Majandusaasta algus	1. jaanuar
Majandusaasta lõpp	31. detsember
Tegevjuht	Juho Kask

Lisatud dokumendid	1. Kasumi jaotamise ettepanek 2. Osanike nimekiri
---------------------------	--

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD:

Sisukord

Majandusaasta aruanne	2
Sisukord	3
Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Juhatuse deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	9
Lisa 2. Raha ja pangakontod	10
Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4. Materiaalne põhivara	11
Lisa 5. Võlakohustused	12
Lisa 6. Müügitulu	12
Lisa 7. Tegevuskulud	13
Lisa 8. Finantstulud	13
Lisa 9. Finantskulud	13
Lisa 10. Laenu tagatis	13
Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega	13
Juhatuse allkirjad 2003. aasta majandusaasta aruandele	14
Kasumi jaotamise ettepanek	14
OÜ Premia Holding osanikud	15



30 -06- 2004

Tegevusaruanne

Oü Premia Holding 2003. aasta käive oli 0,47 miljonit krooni ja kasum 0,82 miljonit krooni.

2003. aastal soetati kontorihoone, mis remonditi ja realiseerite samal aastal, seega täitisid

firma 2003. aastaks tehtud plaanid ja alustati konsultatsiooniteenuste müügi kõrvalt ka

kinnisvaraobjektide arendamisega.

2004. aasta põhiülesandeks on järgmiste kinnisvaraobjektide arendamine. Kasumiproгноosiks on ettevõttel 0,6 miljonit krooni.

Oü Premia Holding juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatusel liikmetele 2003. aastal tasusid ei makstud.

Oü Premia Holdingus 2003. aastal palgalisi töötajad ei olnud ja töötasusid välja ei makstud.

Juho Kask juhatusel liige

Viktor Kurushev juhatusel liige



18.06.....2004

18.06.....2004



Raamatupidamise aastaaruanne

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Juhatusdeklaratsioon

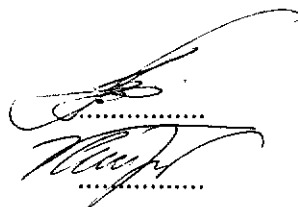
30.06.2004

OÜ Premia Holding juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Premia Holding finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Premia Holding on jätkuvalt tegutsev.

Juho Kask juhatuseliige

Viktor Kurushev juhatuseliige



18.06.2004

18.06.2004



BilanssTallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

(kroonides)	Lisa	2003	2002
A K T I V A		5 557 736	1 305 315
K Ä I B E V A R A		386 411	710 315
RAHA JA PANGAKONTOD	1	1 852	1 400
NÕUDED OSTJATE VASTU		117 750	286 795
Ostjate laekumata arved		117 750	286 795
MITMESUGUSED NÕUDED		230 000	415 000
Muud lühiajalised nõuded		230 000	415 000
VIITLAEKUMISED		36 683	6 247
Intressid		36 683	6 247
ETTEMAKSTUD TULEVASTE PERIOODIDE KULUD		0	873
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	0	873
VARUD		126	0
Ettemaksed hankijatele		126	0
P Õ H I V A R A		5 171 325	595 000
KINNISVARAINVESTEERINGUD	3	5 171 325	0
MATERIAALNE PÕHIVARA	4	0	595 000
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)		0	600 000
Akumuleeritud põhivara kulum (summa negatiivne)		0	-5 000
P A S S I V A		5 557 736	1 305 315
K O H U S T U S E D K O K K U		4 309 321	877 574
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		775 384	522 666
VÕLAKOHUSTUSED	5	307 365	522 666
Tagatiseta võlakohustused (va pangalaen)		0	460 000
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil		307 365	30 239
VÕLAD HANKIJATELE		456 800	0
Hankijatele tasumata arved		456 800	0
MAKSUVÕLAD	2	11 219	0
PIKAAJALISED KOHUSTUSED	5	3 533 937	387 335
PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED		3 533 937	387 335
Mittekonverteeritavad võlakohustused		354 908	387 335
Pangalaenud		3 179 029	0
O M A K A P I T A L		1 248 416	427 741
OSAKAPITAL NOMINAALVÄÄRTUSES		40 000	40 000
EELMISTE PERIOODIDE JAOTAMATA KASUM		392 741	84 249
ARUANDEAASTA KASUM (KAHJUM)		815 675	303 492



Kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa	2003	2002
Äritulud			
Realiseerimise netokäive	6	470 087	322 178
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	3	646 000	0
Kokku äritulud		1 116 087	322 178
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud	3,7	233 624	30 713
Kokku ärikulud		233 624	30 713
Ärikasum (-kahjum)		882 462	291 465
Finantstulud	8	37 310	14 070
Kokku finantstulud		37 310	14 070
Finantskulud	9	104 097	932 420
Kokku finantskulud		104 097	2 043
Kasum (kahjum) majandustegevusest		815 675	303 492



30 -06- 2004

Rahavoogude aruanne

	(kroonides)	Lisa	2003	2002
1	RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
	1.1. Puhaskasumi mõju rahavoogudele			
	1.1.1. Puhaskasum		815 675	303 492
	1.1.2. Materiaalse põhivara amortisatsioon	4	0	5 000
	1.1.3. Kahjum finantsinvesteeringu müügist	3	-746 000	0
	Kokku 1.1. Rahavoogude muutus puhaskasumist kokku		69 675	308 492
	1.2. Rahavoogude muutus käibekapitali muutusest			
	1.2.1. nõuetest ostjale		169 045	-226 885
	1.2.2. võlakohustustest	5	-275 000	490 239
	1.2.3. muudest võlgnevustest		244 699	-421 247
	1.2.4. maksuvõlgadest	2	12 092	-6 198
	1.2.5. tarnijatele tasumata võlgadest		456 674	0
	1.2.6. viitvõlad		-30 436	0
	Kokku 1.2. Rahavoogude muutused käibekapitali muutustest		577 074	-164 091
	Kokku 1.1 + 1.2. Rahavood äritegevusest		646 749	144 401
2	RAHAVOOD INVESTEERIMISEST	3		
	2.1. Laekumised kinnisvarainvesteeringu müügist		2 200 000	0
	2.2. Kulutused kinnisvarainvesteeringu ostuks		-6 025 325	-600 000
	Kokku 2. Rahavood investeerimisest		-3 825 325	-600 000
3	RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST	5		
	3.1. Saadud pikaajalised laenud		3 179 029	0
	3.2. Tagasimakstud pikaajalised laenud		0	387 335
	Kokku 3. Rahavood finantseerimisest		3 179 029	387 335
	KOKKU RAHAJÄÄGI MUUTUS		453	-68 264



Omakapitali muutuste aruanne

30 -06- 2004

(kroonides)	osakapital	eelmiste perioodide	aruandeaasta	kokku
		kasum/-kahjum	kasum/-kahjum	
31.12.2001	40 000	0	84 249	124 249
2001.a. puhaskasumi jagamine		84 249	-84 249	0
Aruandeaasta kasum			303 492	303 492
31.12.2002	40 000	84 249	303 492	427 741
2002.a. puhaskasumi jagamine		303 492	-303 492	0
Aruandeaasta kasum			815 675	815 675
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju (lisa 4)		5 000		5 000
31.12.2003	40 000	387 741	815 675	1 248 416

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

OÜ Premia Holding 2003. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Premia Holding kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete muutus

Seoses uue Raamatupidamise Toimkonna juhendi *Kinnisvarainvesteeringud* jõustumisega alates 01.01.2003 klassifitseeriti seni materiaalse põhivarana kajastatud objektid ümber kinnisvarainvesteeringuks. Arvestuspõhimõtte muutuse tulemusena on korrigeeritud 2003.a. aastaaruandes esitatud 2002.a. võrdlusandmeid.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.



Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses turustus- või üldhalduskuludesse. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Lisa 2. Raha ja pangakontod

(kroonides)	31.12.2003	31.12.2002
Sularaha kassas	1 327	1 086
Pangakontod	525	314
Raha ja pangakontod kokku	1 852	1 400



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30 -06- 2004

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

OÜ Premia Holding rakendas 01.01.2003 alanud majandusaastal esmakordselt Raamatupidamise Toimkonna juhendit *Kinnisvarainvesteeringud*. Seisuga 01.01.2003 oli ettevõtte üks kinnisvarainvesteeringu kriteeriumile vastavat objekt, mida oli seni kajastatud materiaalse põhivarana. Objekti jääkmaksumus seisuga 01.01.2003 oli 595 tuhat krooni, tema hinnanguline turuväärtus 600 tuhat krooni.

	2003	2002
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	95 373	0
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	180 850	0

2003.a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2002	0
Ümberklassifitseerimine põhivarast (lisa 4)	600 000
Saldo 01.01.2003	600 000
Soetamine	6 025 325
Müük	2 200 000
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	746 000
- maakleri vahendustasu	-100 000
Saldo 31.12.2003	5 171 325

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagamiseks.

Lisa 4. Materiaalne põhivara

(kroonides)

	<u>Maa ja ehitised</u>
Saldo seisuga 31.12.2002	600 000
Soetusmaksumus	600 000
Akumuleeritud kulum	-5 000
Jääkmaksumus	595 000
Ümberklassifitseerimine kinnisvara-Investeeringuks (lisa 3)	600 000
Korrigeeritud saldo seisuga 01.01.2003	0

30 -06- 2004

Lisa 5. Võlakohustused

(kroonides)

Tagasimakse tähtaeg

	Saldo 31.12.2003	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	Intressi määr	Kohustuse lõppemine	Muud tingimused
Investeeringis- laen	3 453 967	274 938	1616966	1562063	Euro 6 kuu Euribor + 3 %	20.10.2013	Laen tagatud hüpoteegiga
Kapitalirendi kohustus	387 335	32 427	200 906	154002	Euro 6 kuu Euribor + 4 %	15.11.2012	
Kokku	3 841 302	307365	1817872	1716065			

Tagasimakse tähtaeg

	Saldo 31.12.2002	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	Intressi määr	Kohustuse lõppemine	Muud tingimused
Lühiajaline laen ja kohustus	460 000	460 000			Laenul 12 %	01.12.2003	
Kapitalirendi kohustus	417 574	30 239	187 352	199 983	Euro 6 kuu Euribor + 4 %	15.11.2012	
Kokku	877 574	490 239	187 352	199 983			

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 6. Müügitulu

(kroonides)

Tegevusala	2003	2002
Juhtimisteenus	264 714	322 178
Üüritulu	95 373	
Operaatoriteenus	110 000	
Kokku	470 087	322 178

Kogu müügitulu on saadud Eesti Vabariigis.



Lisa 7. Tegevuskulud

(kroonides)

	2003	2002
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	180 850	
Panga teenused	477	318
Uue projekti maketi ehitus	18 000	10 000
Lepingu tasud ja hindamised	27 650	10 200
Muud kulud	6 647	10 195
Kokku tegevuskulud	233 624	30 713

Lisa 8. Finantstulud

(kroonides)

	2003	2002
Laenu intressid	37 268	14 056
Arveldusarve intressid	42	15
Kokku finantstulud	37 310	14 071

Lisa 9. Finantskulud

(kroonides)

	2003	2002
Kapitalirendikohustuse Lep. 49117L intressid	26 499	2 043
Kapitalirendikohustuse Lep. 55084L intressid	48 287	
Investeeringislaenu Lep. 03-174832-JI intressid	29 311	
Kokku finantskulud	104 097	2 043

Lisa 10. Laenu tagatis

Kinnisvara soetamiseks võetud pikaajalise investeeringislaenu tagatiseks on seatud hüpoteek 4 550 000 krooni Hansapanga kasuks.

Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega

Seisuga 01.01.2003. a olnud võlakohustused kogusummas 460 000 krooni on aasta lõpu seisuga tasutud.

Juhatuse liikmete kaudu seotud ettevõttelt soetati kinnisvarainvesteering maksumusega 4 550 tuhat krooni, millest aruandeperioodil on tasutud 4 100 tuhat krooni ja samale ettevõttele esitati arveid teenuste eest 129 800 krooni eest, millest on laekunud aruandeaastal 16 900 krooni.

Nõuete jääk arvestusperioodi lõpuks on 450 000 krooni ja kohustuste jääk 112 900 krooni.



Juhatuses allkirjad 2003. aasta majandusaasta aruandele

SISSE TULNUD

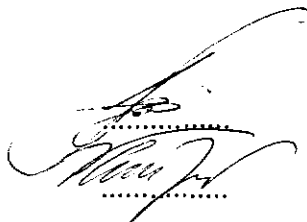
30.06.2004

OÜ Premia Holding juhatus on koostanud 2003. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Juho Kask juhatuses liige

Viktor Kurushev juhatuses liige



18.06.2004

18.06.2004

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum
Aruandeaasta puhaskasum

387 741

815 675

Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2003.a.**1 203 416**

OÜ Premia Holding juhatuse otsusel jääb kasum jaotamata.



OÜ Premia Holding osanikudTallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

OÜ Premia Holding osanike nimekiri 2003.a. majandusaasta aruande kinnitanud osanike 2004
koosoleku toimumise 18. juuni 2004.a seisuga oli alljärgnev:

Osanik, aadress	Isikukood	Osa suurus
Juho Kask Iirise 8 Viimsi vald 74001 Harju Maakond	36804076525	20 000 krooni
Viktor Kurushev Kase 4-8 76901 Tabasalu Harju Maakond	37201100219	20 000 krooni

