

Pärnu Maakohtu registriosakond  
**SAADUD**

29. 06. 2004

.....lk. nr. 24975  
Sigrīd Rind

## **2003. MAJANDUSAASTA ARUANNE**

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| <b>Ettevõtte nimetus</b> | <b>OÜ DS Varahaldus</b>      |
| <b>Äriregistri nr.</b>   | <b>10770242</b>              |
| <b>Aadress</b>           | <b>Savi 36, 80041 Pärnu</b>  |
| <b>Telefon</b>           | <b>44 37 780</b>             |
| <b>GSM</b>               | <b>50 37 830</b>             |
| <b>Faks</b>              | <b>44 37 787</b>             |
| <b>E-mail</b>            | <b>ds.varahaldus@mail.ee</b> |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| <b>Juhataja</b> | <b>Kaupo Vipp</b> |
|-----------------|-------------------|

## JUHATUSE DEKLARATSIOON

Osaühingu DS Varahaldus juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud ettevõtte majandustegevuse aastaaruande aruandeperioodiks 01.01.2003.a. kuni 31.12.2003.a. Aruanne koosneb tegevusaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja raamatupidamise aastaaruandest koos lisadega ning see on koostatud lähtudes tekkepõhisest arvestusprintsipist. Juhtudel, kus aruandeaastal või varasematel perioodidel toimunud majandustehingute aruande koostamispäevaks selgunud lõplik tulemus võiks erineda neile aruandeperioodil antud hinnanguist, kajastub käesolevas aruandes ettevõtte seisund aastaaruande koostamise kuupäeva, 23. märtsi 2004.a. seisuga. Juhatuse hinnangul on osaühing DS Varahaldus majandusüksusena jätkuvalt tegutsemisvõimeline.

  
-----  
Kaupo Vipp  
juhatuse liige

## AASTAARUANDE JA KASUMIJAOTUSE KINNITAMINE

Osaühingu DS Varahaldus juhatus on 2003.a. majandustegevuse aastaaruande esitanud osaühingu osanike üldkoosolekule kinnitamiseks. Aastaaruanne koos kasumi jaotamise ettepanekuga on Osaühingu DS Varahaldus osanike üldkoosoleku poolt kinnitatud 30. märtsil 2004 a.

  
-----  
Kaupo Vipp  
juhatuse liige

## OSAÜHINGU DS VARAHALDUS 2003. a. TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte põhitegevuseks oli aruandeaastal varade haldamine kinnistul ja laohoones asukohaga Savi 36, Pärnus. Ettevõtte on käibemaksukohuslane, kuid renditeenuste müügil ei rakendatud käibemaksu kuni 31. maini 2003.a.

Ettevõtte keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 2 inimest. Ettevõttel ei ole nõukogu. Üheliikmelise juhatuse töötasu moodustas aruandeaastal kokku 90 031 krooni ja töötajate töö- ning lisatasud kokku 54 172 krooni.

Aruandeaastal laienes ettevõtte osanike ring ja muutus juhatuse koosseis, kuid see ei toonud kaasa muutusi ettevõtte tegevuskavades. Juhatuse eelarvestuste kohaselt on ettevõttes 2004. aastaks prognoositav netokäive ca 0,8 milj. krooni.

## KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Seisuga 31.12.2003. oli ettevõtte eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk kokku 1 946 648 krooni ja aruandeaasta majandustegevuse tulemiks kujunes kasum summas 492 518 krooni. Seega oli ettevõtte aruandeaasta lõpuks kasumis kokku summaga 2 439 166 krooni. Juhatuse ettepanek on jätta kasum jaotamata.

**BILANSS****31.12.2003 31.12.2002** vt. lisa nr:

|                                             |                |               |         |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Raha ja pangakontod                         | 1 933          | 3 523         |         |
| Nõuded ostjate vastu                        | 796 000        | 23 000        | Lisa 2. |
| Maksude ettemaksed                          | 6 635          | 550           |         |
| Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud | 1 315          | 0             |         |
| <b>Käibevara kokku</b>                      | <b>805 883</b> | <b>27 073</b> |         |

|                                    |                  |                  |         |
|------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Maa ja ehitised (soetusmaksumuses) | 3 713 320        | 5 000 000        | Lisa 3. |
| Masinadja seadmed                  | 331 112          | 0                |         |
| Muu inventar ja tööriistad         | 22 457           | 22 457           |         |
| Akumuleeritud põhivara kulum       | -82 352          | -5 882           |         |
| <b>Kokku põhivara</b>              | <b>3 984 538</b> | <b>5 016 575</b> |         |

**AKTIVA KOKKU****4 790 420 5 043 648**

|                                                       |                |                |         |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Pikaajalise liisingu tagasimaksed järgmisel perioodil | 267 056        | 306 914        |         |
| Võlad hankijatele                                     | 6 453          | 0              |         |
| Maksuvõlad                                            | 8 869          | 0              | Lisa 5. |
| Võlad töövõtjatele                                    | 6 134          | 0              | Lisa 6. |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>                  | <b>288 512</b> | <b>306 914</b> |         |

|                                      |                  |                  |  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|--|
| Pikaajaline liisingukohustus         | 1 765 743        | 2 493 086        |  |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b> | <b>1 765 743</b> | <b>2 493 086</b> |  |
| <b>Kokku kohustused</b>              | <b>2 054 255</b> | <b>2 800 000</b> |  |

|                                     |                  |                  |         |
|-------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Osakapital nominaalväärtuses        | 270 000          | 270 000          | Lisa 8. |
| Kohustuslik reservkapital           | 2 7000           | 433              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum | 1 946 648        | 3 900            |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)         | 492 518          | 1 969 315        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>             | <b>2 736 166</b> | <b>2 243 648</b> |         |

**PASSIVA KOKKU****4 790 420 5 043 648****OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

|                                | <i>Osa-<br/>kapital</i> | <i>Kohustuslik<br/>reserv<br/>kapital</i> | <i>Jaotamata<br/>kasum</i> | <i>Kokku</i>     |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|------------------|
| <b>Saldo 31.detsember 2001</b> | <b>40 000</b>           | <b>433</b>                                | <b>3 900</b>               | <b>44 333</b>    |
| Aruandeperioodi puhaskasum     |                         |                                           | 1 942 748                  | 1 942 748        |
| Reservkapitali suurendamine    |                         | 26 567                                    |                            | 26 567           |
| Emiteeritud osakapital         | 230 000                 |                                           |                            |                  |
| <b>Saldo 31.detsember 2002</b> | <b>270 000</b>          | <b>27 000</b>                             | <b>1 946 648</b>           | <b>2 243 648</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum     |                         |                                           | 492 518                    | 492 518          |
| <b>Saldo 31.detsember 2003</b> | <b>270 000</b>          | <b>27 000</b>                             | <b>2 439 166</b>           | <b>2 736 166</b> |



# KASUMIARUANNE

2003

2002

vt. lisa nr:

## Äritulud:

|                          |                  |                  |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Realiseerimise netokäive | 770 822          | 2 023 000        |
| Muud äritulud            | 1 564 523        | 0                |
| <b>Kokku äritulud</b>    | <b>2 335 345</b> | <b>2 023 000</b> |

## Ärikulud:

|                                     |                |               |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Kaubad, toore, materjal ja teenused | 473 455        | 25 354        |
| Mitmesugused tegevuskulud           | 72 689         | 5 303         |
| Tööjõu kulud kokku:                 | 144 203        | 0             |
| a) palgakulu                        | 107 521        | 0             |
| b) sotsiaalmaksud                   | 36 683         | 0             |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus   | 82 672         | 13 219        |
| Muud ärikulud                       | 50 000         | 9 810         |
| <b>Kokku ärikulud</b>               | <b>823 020</b> | <b>53 685</b> |

Lisa 3.

**ÄRIKASUM KOKKU 1 512 325 1 969 315**

## Finantstulud

|                                |           |          |
|--------------------------------|-----------|----------|
| Muud intressi- ja finantstulud | 69        | 0        |
| <b>Kokku finantstulud</b>      | <b>69</b> | <b>0</b> |

## Finantskulud

|                           |                  |          |
|---------------------------|------------------|----------|
| Intressikulud             | 192 276          | 0        |
| Muud finantskulud         | 827 600          | 0        |
| <b>Kokku finantskulud</b> | <b>1 019 876</b> | <b>0</b> |

**KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST KOKKU 492 518 1 969 315**

# RAHAVOOGUDE ARUANNE

2003

2002

vt. lisa nr:

## Rahavood äritegevusest

|                                                  |                   |                  |         |
|--------------------------------------------------|-------------------|------------------|---------|
| Puhaskasum                                       | 492 518           | 1 969 315        |         |
| Korrigeerimised:                                 |                   |                  |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                | 82 672            | 13 219           | Lisa 3. |
| Kasum(kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest | -1 564 523        | 9 810            |         |
| Äritegevusega seotud nõuete muutus               | -780 400          | -23 550          | Lisa 2. |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus           | 21 456            | 0                |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>              | <b>-1 748 277</b> | <b>1 968 794</b> |         |

## Rahavood investeerimistegevusest

|                                               |                  |               |
|-----------------------------------------------|------------------|---------------|
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus  | -331 112         | -22 457       |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük    | 2 845 000        | 21 186        |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b> | <b>2 513 888</b> | <b>-1 271</b> |

## Rahavood finantseerimistegevusest

|                                                |                 |                   |         |
|------------------------------------------------|-----------------|-------------------|---------|
| Laenuade tagasimaksud                          | -767 201        | -2 200 000        | Lisa 4. |
| Osakute emitteerimine                          | 0               | 230 000           |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b> | <b>-767 201</b> | <b>-1 970 000</b> |         |

|                                            |               |               |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Kokku rahavood</b>                      | <b>-1 590</b> | <b>-2 477</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | 3 523         | 6 000         |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus          | -1 590        | -2 477        |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus   | 1 933         | 3 523         |

## AASTAARUANDE LISAD

### 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise põhimõtted ja printsiibid.

Osaühingu DS Varahaldus 2003.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

#### ESITLUSVIISI JA ARVESTUSPÕHIMÕTETE MUUDATUSED.

Seoses Raamatupidamise Toimkonna uute juhendite jõustumisega 1. jaanuarist 2003 muutunud arvestuspõhimõtted ei toonud kaasa olulisi sisulisi muudatusi Osaühingu DS Varahaldus 2003.a. raamatupidamise aastaaruandes võrreldes 2002.a. raamatupidamise aastaaruandega.

#### NÕUDED OSTJATE VASTU

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid ja lepinguliselt reguleeritud tähtajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nimiväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse individuaalselt iga ostja kohta eraldi.

#### NÕUDED JA KOHUSTUSED

Äritegevuse nõudeid ja kohustusi kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Pikaajalisi laene ja muid kohustusi kajastatakse nende õiglasest väärtusest (arvestades raha aegväärtust). Diskonteerimisintressiks kasutatakse laenude puhul nende nominalintressi.

#### VARUD

Varude soetamisel võetakse varud algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud hinnatakse bilansis sellest lähtudes, mis on madalam - kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

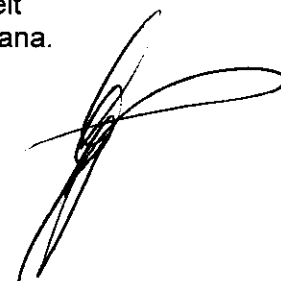
#### KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringute arvestusel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Bilansis kajastatakse kinnisvarainvesteeringud nende jääkmaksumuses.

#### MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 4 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses ja 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 varaobjektid tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.



Põhivarade amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt, lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest :

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Maad ei amortiseerita      |                |
| Ehitised ja rajatised      | 12 - 75 aastat |
| Muud masinad ja seadmed    | 4 - 10 aastat  |
| Muu inventar ja IT-seadmed | 4 - 10 aastat  |

#### KAPITALI- JA KASUTUSRENDID

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

#### FINANTSKOHUSTUSED

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

#### 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 e vastavalt teenuse osutamist reguleeriva lepingu tingimustele.

## 2. Nõuded.

Ostjatelt laekumata nõuete summad on bilansipäeva seisuga inventeeritud ja nende hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Seisuga 31.12.2003. on ettevõtte nõuded ostjate vastu kokku 796 000 krooni, mis koosneb:

- a) 500 000 krooni ulatuses OÜ Metsagrupp võlast, mille tasumise tähtaeg on reguleeritud kinnisvaratehingu lepinguliste tingimustega ja;
- b) 296 000 krooni ulatuses AS Varteko Valdus võlast, mille tasumise tähtajad on reguleeritud AS-i Varteko Valdus ja OÜ DS Varahaldus vahelise koostöölepingu tingimustega. Koostöölepingu abil sai võimalikuks suurendada aruandeaastal ettevõtte hallatavale hoonele hädavajalike remonditööde teostamise mahte ligi 1 milj. kroonini.

## 3. Materiaalse põhivara liikumine.

|                                                | <i>Maa</i>     | <i>Ehitised ja<br/>rajatised</i> | <i>Masinad ja<br/>seadmed</i> | <i>Muu<br/>inventar</i> | <i>Akum.<br/>kulum</i> |
|------------------------------------------------|----------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>Jääk 01. 01. 2003.<br/>soetusmaksumuses</b> | <b>710 000</b> | <b>4 290 000</b>                 | <b>0</b>                      | <b>22 457</b>           | <b>5 882</b>           |
| sama jääkmaksumuses                            | 710 000        | 4 284 492                        | 0                             | 22 083                  |                        |
| Ost                                            | 0              | 0                                | 331 112                       | 0                       |                        |
| Müük                                           | 360 680        | 926 000                          | 0                             | 0                       |                        |
| Majandusaasta kulum                            | 0              | 49 974                           | 22 008                        | 4 488                   | 76 470                 |
| Kulum perioodi lõpul                           |                | 55 482                           | 22 008                        | 4 862                   | 82 352                 |
| <b>Jääk 31. 12. 2003.<br/>soetusmaksumuses</b> | <b>349 320</b> | <b>3 364 000</b>                 | <b>331 112</b>                | <b>22 457</b>           |                        |
| sama jääkmaksumuses                            | 349 320        | 3 308 518                        | 309 104                       | 17 595                  |                        |

Põhivara on bilansis kajastatud soetusmaksumuses. Eraldi kontol on näidatud akumuleeritud põhivara kulum. Varad amortiseeritakse vastavalt kasutusajale.

**4. Pikaajalised kohustused.**

Hansa Liising Eesti AS-iga sõlmiti detsembris 2002. pikaajaline kinnisvara liisinguleping, mille võlakohustuse jääk aruandeperioodi lõpuks oli 2 032 799 krooni ja tasumise lõpptähtaeg 30. 12. 2009. aastal. Järgmisel majandusaastal kuulub sellest tasumisele 267 056 krooni. Intressimäär on 8,39 % aastas.

**5. Maksuvõlad.**

|                              | 2003         | 2002     |
|------------------------------|--------------|----------|
| Isiklu tulumaksu arveldused  | 3 074        | 0        |
| Sotsiaalmaksu arveldused     | 5 542        | 0        |
| Töötuskindlustuse arveldused | 253          | 0        |
| <b>Kokku maksuvõlad</b>      | <b>8 869</b> | <b>0</b> |

**6. Viitvõlad**

|                        | 2003         | 2002     |
|------------------------|--------------|----------|
| Võlad töövõtjatele:    |              |          |
| Palgavõlg              | 6 874        | 0        |
| Puhkusetasu reserv     | -744         | 0        |
| <b>Kokku viitvõlad</b> | <b>6 134</b> | <b>0</b> |

**7. Neto realiseerimiskäive turgude lõikes.**

Majandusaasta neto realiseerimiskäive oli 770 822 krooni, mis kogu mahus realiseeriti Eesti Vabariigi piires.

**8. Omakapital ja osanike nimekiri.**

Ettevõtte omakapital koosnes seisuga 31. 12. 2003. a. osakapitalist kogusuurusega 270 000 (kakssada seitsekümmend tuhat) krooni, mis jagunes ettevõtte osanike vahel kolmeks osaks järgmiselt :

| <b>osanik:</b>   | <b>ID number:</b> | <b>osa nr:</b> | <b>osa väärtus:</b> | <b>% :</b>   |
|------------------|-------------------|----------------|---------------------|--------------|
| Kaupo Vipp       | IK 36207224233    | 3              | 137 700 kr          | 51 %         |
| Osaühing "VERDI" | Reg. 10153710     | 2              | 108 000 kr          | 40 %         |
| Haidor Tammekänd | IK 36609084219    | 1              | 24 300 kr           | 9 %          |
| <b>KOKKU</b>     | <b>3 osa</b>      |                | <b>270 000 kr</b>   | <b>100 %</b> |

siintoodud andmed  
vastavad osakuraamatule

Kaupo Vipp  
juhatuse liige

