

07-04-2005

Majandusaasta aruanne 2004

Madli Juhani

KONTROLLITUD

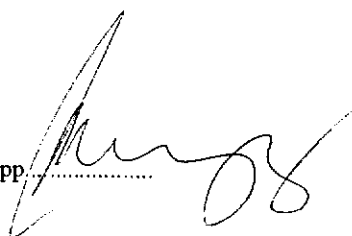
Ärinimi	OÜ Svarsten Kinnisvara
Äriregistri kood	10813069
Aadress	Toompuiestee 4, Tallinn 10142
Telefon	6 262 082
Faks	6 262 087
Põhitegevusala	Kinnisvaratehingud, kinnisvara haldamine ja arendus
Majandusaasta	algus 01.01. ja lõpp 31.12.
Juhataja	Martin Krupp

07-04-2005

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestus- meetodid ja hindamisalused	9
Lisa 1 Raha ja pangakontod	11
Lisa 2 Viitlaekumised ja ettemaksed	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Võlakohustused	12
Lisa 5 Müügitulu	12
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	13
Allkirjad majandusaasta aruandele	14

Juhatuse liige: Martin Krupp



07-04-2005

Tegevusaruanne

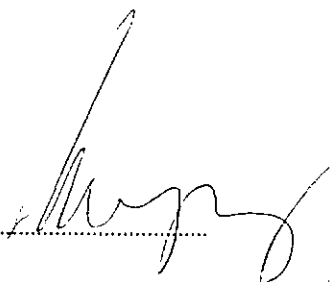
OÜ Svarsten Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvaratehingud ja kinnisvara haldamine.
2004. aastal jätkati olemasoleva kinnisvara haldamist.

Äriühingus ei ole palgalisi töötajaid.

Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Järgmisel majandusaastal on plaanis arendada kinnisvaraobjektide haldamist ja hooldamist.

Juhatuse liige: Martin Krupp.....



07-04-2005

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

Juhatus kinnitab oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 12 toodud 2004. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab oma parimas teadmises, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) Svarsten Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Nimi

Allkiri

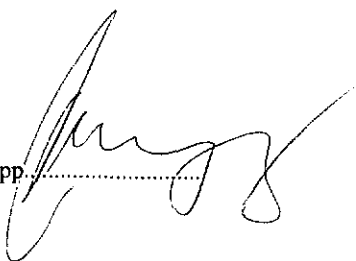
Kuupäev

Martin Krupp
Juhatuse liige



31.03.2005

Juhatuse liige: Martin Krupp



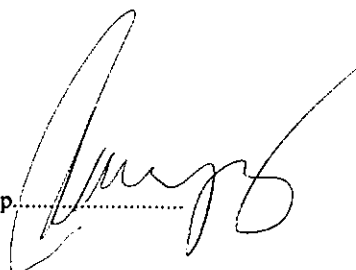
07-04-2005

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2004	31.12.2003
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	Lisa 1	22 213	20 863
Nõuded ostjate vastu		77 708	26 863
Viitlaekumised ja ettemaksed	Lisa 2	87 530	35 262
Varud ja müügioteel varad		25 062	0
KÄIBEVARA KOKKU		212 513	82 988
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 3	2 446 334	2 326 754
Ettemaksed põhivara eest		0	22 907
PÕHIVARA KOKKU		2 446 334	2 349 661
VARAD KOKKU		2 658 847	2 432 649
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	Lisa 4	2 473 680	2 353 410
Võlad tarnijatele		140 410	12 954
Maksuvõlad		403	0
Viitvõlad (intressivõlg)		0	43 111
Lühiajalised kohustused kokku		2 614 493	2 409 475
KOHUSTUSED KOKKU		2 614 493	2 409 475
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)		-16 826	45 220
Aruandeaasta kahjum		21 180	-62 046
OMAKAPITAL KOKKU		44 354	23 174
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		2 658 847	2 432 649

Juhatuses liige: Martin Krupp.....



07-04-2005

Kasumiaruanne

(kroonides)

Lisa nr

		2004	2003
Müügitulu	Lisa 5	89 744	83 121
Muud äritulud		4 398	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-84 615	-17 180
Mitmesugused tegevuskulud		-12 764	-54 372
Põhivara kulum ja väärtuse langus	Lisa 3	-100 156	-73 621
Muud ärikulud		-9	0
Ärikasum		-103 402	-62 052
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud ja -kulud	Lisa 4	124 582	6
Finantstulud ja -kulud kokku		124 582	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		21 180	-62 046
Aruandeaasta puhaskasum (- kahjum)		21 180	-62 046

Juhatus liige: Martin Krupp



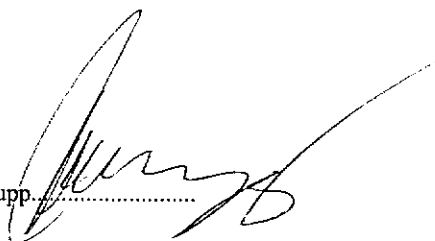
07-04-2005

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2004	2003
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	21 180	-62 046
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus <i>Lisa 3</i>	100 156	73 621
Muud finantstulud ja -kulud	-124 687	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-80 116	69 086
Varude muutus	-25 062	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	84 345	439 665
Kokku rahavood äritegevusest	-24 184	520 326
 Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-219 736	-1 305 127
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-219 736	-1 305 127
 Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	335 270	1 020 000
Laenude tagasimaksed	-90 000	-250 200
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	245 270	769 800
 Rahavood kokku	1 350	-15 001
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses <i>Lisa 1</i>	20 863	35 864
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 350	-15 001
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus <i>Lisa 1</i>	22 213	20 863

Juhatuse liige: Martin Krupp.....



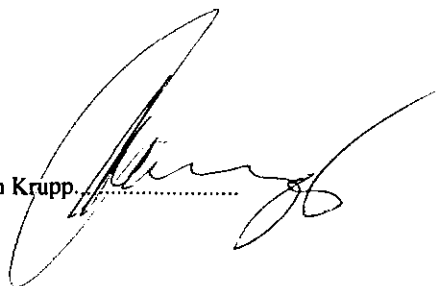
07-04-2005

Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Osa- kapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruande- perioodi kasum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2002	40 000	0	45 220	0	85 220
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	-62 046	-62 046
Seisuga 31.12.2003	40 000	0	45 220	-62 046	23 174
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0	0	-62 046	62 046	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	21 180	21 180
Seisuga 31.12.2004	40 000	0	-16 826	21 180	44 354

Välja on antud üks osa, nimiväärtusega 40 000 krooni.

Juhatusel liige: Martin Krupp.....



Raamatupidamise aastaruande lisad

07-04-2005

Raamatupidamise aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Svarsten Kinnisvara 2004. aasta raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Esitusviisi muudatused

Seoses uue raamatupidamise seaduse ja uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite jõustumisega on muudetud bilansi ja kasumiaruande esitusviisi. Eelmiste perioodide võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

B. 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.

C. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

D. Muud nõuded

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud 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.

E. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise ja 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 kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi 01.01.04-2005 kuludes.

F. Tulude arvestus

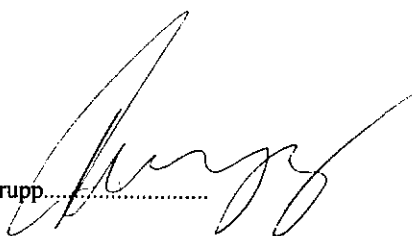
Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on ennäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või, kui teenus osutatakse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

G. Rahavoogude aruanne

OÜ Svarsten Kinnisvara äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korregeeritud puhaskasumit, elimineerides investeerimis- ja finantseerimistehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeerimistegevusest ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavooguseid on kajastatud otsemeetodil.

H. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31. detsember 2004 ja aruande koostamiskuupäeva 31. märts 2005 vahemikul, kui on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.



Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2004	31.12.2003
Sularaha kassas	0	19 225
Pangakontod	22 213	1 638
Raha ja pangakontod kokku	22 213	20 863

Lisa 2 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2004	31.12.2003
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	76 632	35 262
Muud viitlaekumised	10 898	0
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	87 530	35 262

Seisuga 31.12.2004 on OÜ-l Svarsten Kinnisvara käibemaksu ettemaks summas 76 632 krooni ja 2003.a. 35 262 krooni.

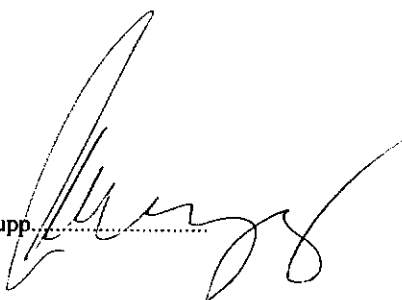
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

	31.12.2004	31.12.2003
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	89744	83121
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	31132	17180
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	58612	65941

2004.a. toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 01.01.2003	988 681
Soetamine ja parendused	1 411 694
Akumuleeritud kulum	-73 621
Saldo 01.01.2003	2 326 754
Soetamine ja parendused	219 736
Akumuleeritud kulum	-100 156
Saldo 31.12.2003	2 446 334

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendab ettevõtte soetusmaksumuse meetodit.



Lisa 4 Võlakohustused

07-04-2005

	Saldo 31.12.2003	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	
Lühiajaline laen Martin Krupp	527 610	527 610	0%
Lühiajaline laen Loomani Konsultatsiooni OÜ	833 000	833 000	10%
Lühiajaline laen Marramena OÜ	427 800	427 800	10%
Lühiajaline laen Kelvingi Kinnisvara Büroo OÜ	565 000	565 000	10%
Kokku	2 353 410	2 353 410	

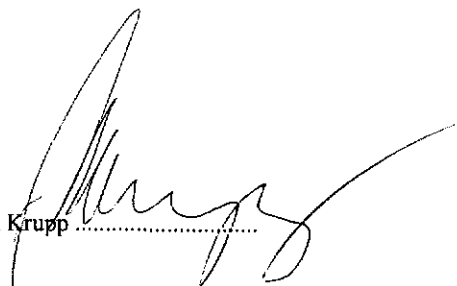
	Saldo 31.12.2004	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	
Lühiajaline laen Martin Krupp	645 380	645 380	0%
Lühiajaline laen Loomani Konsultatsiooni OÜ	835 500	835 500	10%
Lühiajaline laen Marramena OÜ	427 800	427 800	10%
Lühiajaline laen Kelvingi Kinnisvara Büroo OÜ	565 000	565 000	10%
Kokku	2 473 680	2 473 680	

Seoses äriühingu netovara vähenemisega alla Äriseadustiku §-s 136 nimetatud kohustusliku osakapitali suuruse, loobus osanik M. Krupp võlanõudest Svarsten Kinnisvara OÜ vastu summas 125 000 krooni. Kasum võlanõudest loobumisest on kajastatud kasumiaruande kirjel 'Muud finantstulud ja -kulud'.

Lisa 5 Müügitulu

Müügitulu moodustas olulises osas kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu Eestis, aruandeaastal 89 744 krooni ning eelmisel aastal 83 121 krooni.

Juhatusel liige: Martin Krupp



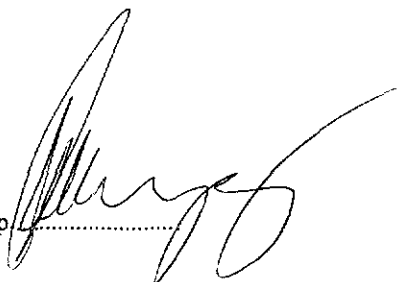
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

07-04-2005

OÜ Svarsten Kinnisvara juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2004
aasta kasum summas 21 180 krooni alljärgnevalt:

- 1) eelmiste perioodide kahjum - -16 826 krooni
- 2) eraldised kohustuslikku reservkapitali - 4 000 krooni
- 3) jaotamata kasum - 354 krooni

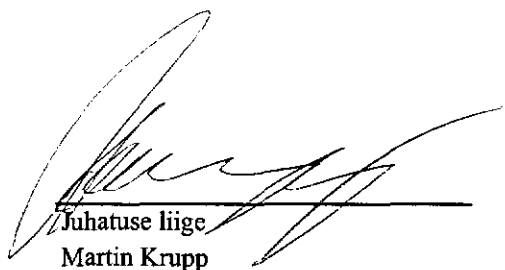
Juhatuse liige: Martin Krupp



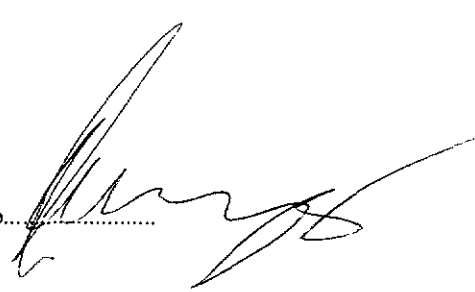
Juhatuse allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele

07-04-2005

OÜ Svarsten Kinnisvara 2004. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike
üldkoosoleku poolt 31. märtsil 2005 otsusega, allkirjastamine 31. märts 2005:


Juhatuse liige
Martin Krupp

31.märts.05

Juhatuse liige: Martin Krupp.....


Svarsten Kinnisvara OÜ
Reg. nr. 10813069

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

OÜ Svarsten Kinnisvara osanike nimekiri 31.03.2005

07-04-2005

<u>Ees- ja perekonnanimi</u>	<u>Aadress</u>	<u>Isikukood</u>	<u>Osa suurus</u>	<u>Allkiri</u>
Martin Krupp	Tallinn	37011102745	40 000	