

.....5.16.....
Kinnisvara OÜ

Majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus:	05.12.2001
Aruandeaasta lõpp:	31.12.2002
Ärinimi:	OÜ HERMASTU KINNISVARA
Juriidiline aadress:	Pärnu mnt.105 11312 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri number:	10820744
Telefon	372 6 652 100
Faks:	372 6 652 101
Põhitegevusala:	Kinnisvaratehingud, kinnisvara haldamine
Lisatud dokumendid	Osanike nimekiri

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	4
Kasumiaruanne.....	5
Bilanss.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali aruanne.....	8
Raamatupidamise põhimõtted.....	9
Lisa 1 Realiseerimise netokäive.....	12
Lisa 2 Realiseeritud toodete kulud.....	12
Lisa 3 Finantstulud.....	12
Lisa 4 Finantskulud.....	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara.....	12
Lisa 6 Võlakohustused.....	13
Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega.....	13
Lisa 8 Maksuvõlad.....	13
Lisa 9 Osakapital.....	13
Kasumi jaotamise ettepanek.....	14
Juhatuse ja osanike allkirjad majandusaasta aruandele.....	15

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

02-07-2003

TEGEVUSARUANNE

.....
OÜ HERMASTU KINNISVARA alustas tegevust detsembris 2001. Esimene majandusaasta aruanne kajastab ettevõtte tegevust ajavahemikul asutamisest kuni 31. detsembrini 2002. Ettevõtte tegevusaladeks on kinnisvaraobjektide haldamine, kinnisvaratehingute teostamine ja parkimisteenuste osutamine.

Ettevõtte omab Turu plats 5/7 korteriomandeid.

2001. detsember - 2002. aastal palgalisi töötajaid ei ole olnud ja töötasu ei ole makstud. Juhatusel liikmetel aruandeaastal tasu ei ole makstud.

2001. detsember - 2002. aastal OÜ HERMASTU KINNISVARA arengu- ega uurimisväljaminekuid ei teinud, nimetatud olulisi väljaminekuid ei planeerita ka 2003. aastaks.

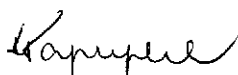
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

02-07-2003

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

- OÜ HERMASTU KINNISVARA juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab OÜ HERMASTU KINNISVARA vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.
- Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2002 ja aruande koostamispäeva 30.05.2003 vahemikul.
- Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil OÜ HERMASTU KINNISVARA seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga.
- Juhatuse hinnangul on OÜ HERMASTU KINNISVARA jätkuvalt tegutsev majandusüksus.
- Juhatus kinnitab lehekülgede 4 kuni 14 toodud OÜ HERMASTU KINNISVARA 2002. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:

Tallinn, 30 .mai 2003



Külli Tapupere



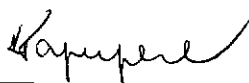
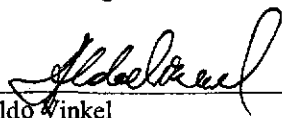
Aldo Vinkel

Kasumiaruanne

kroonides

Lisa nr**05.12.2001-31.12.2002**

Realiseerimise netokäive	1	1 612 440
Realiseeritud toodete kulu	2	624 455
Üldhalduskulud		26 663
Brutokasum		961 322
Äri kasum		961 323
Finantstulud	3	723
Finantskulud	4	560 319
Kasum majandustegevusest		401 727
Puhaskasum		401 727

Külli Tapupere
Juhatuse liigeAldo Winkel
Juhatuse liige

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Bilanss

kroonides Lisa nr 31.12.2002 02-07-2003 05.12.2001

VARA**Käibevara**

Raha ja pangakontod	31 204	40 000
Nõuded ostjate vastu	7 719	0
Käibevara kokku	38 923	40 000

Põhivara

Materiaalne põhivara

Ehitised 9 005 800 0

Põhivara kokku 5 **9 005 800** 0**Varad kokku**

9 044 723 40 000

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

31.12.2002 05.12.2001

Kohustused**Lühiajalised kohustused**

Pikaajal. pangalaenu tagasim. järgm. per. 6 400 648 0

Ostjate ettemaksed teenuste eest 12 712 0

Võlad emaaettevõttele 7 520 744 0

Maksuvõlad 8 10 245 0

Lühiajalised kohustused kokku **944 349** 0**Pikaajalised kohustused****Pikaajalised võlakohustused**

Pikaajalised kohustused emaaettevõttele 7 998 776 0

Pangalaenud 6 6 659 871 0

Kokku 7 658 647 0

Pikaajalised kohustused kokku

7 658 647 0

Kohustused kokku

8 602 996 0

Osakapital

Osakapital 9 40 000 40 000

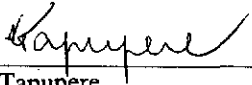
Aruandeaasta kasum 401 727 0

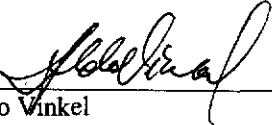
Osakapitali kokku

441 727 40 000

Kohustused ja osakapital kokku

9 044 723 40 000


 Külli Tapupere
 Juhatuse liige


 Aldo Vinkel
 Juhatuse liige

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

02-07-2003

Rahavoogude aruanne

kroonides

Lisa nr

05.12.2001-31.12.2002

Rahavood põhitegevusest**Ärikasum****961 323**

Korrigeerimised:

Amortisatsioon

567 200

Äritegevusega seotud nõuete muutus

4 992

Äritegevusega seotud kohustuste muutus

30 577

Makstud intressid

-559 379

Rahavoog põhitegevusest**1 004 713****Rahavood investeerimistegevusest**

Põhivara ost

3

-9 573 000

Saadud intressid

691

Rahavoog investeerimisest**-9 572 309****Rahavood finantstegevusest**

Osakapitali sissemaks

40 000

Laenu võtmine

6,7

9 487 999

Laenu maksmine

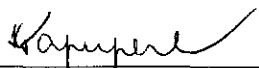
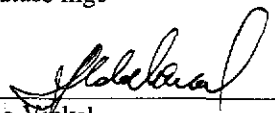
6,7

-929 199

Rahavoog finantstegevusest**8 598 800****Muutus rahas****31 204**

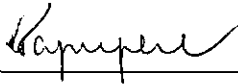
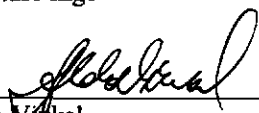
Algsaldo

0

Lõppsaldo**31 204**
Külli Tapupere
Juhatuse liige
Aldo Vinkel
Juhatuse liige

Omakapitali aruanne

Kroonides	Osa- kapital	Aruandeaasta kasum	Kokku
Osakapitali sissemaks	40,000	0	40,000
2002.a. kasum	0	401 727	401 727
31.12.2002	40,000	401 727	441 727


Külli Tapupere
Juhatuseliige
Aldo Viik
Juhatuseliige

02-07-2003

Raamatupidamise põhimõtted**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

OÜ HERMASTU KINNISVARA 2002. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvahelisel tunnustatud arvestuspõhimõtetele (*IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid*) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ HERMASTU KINNISVARA kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

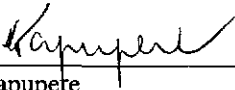
Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit) ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid.

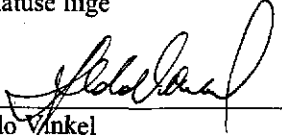
Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allahindlus kajastatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved") ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2002.a. on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.


Külli Tapupete
Juhatuses liige


Aldo Vinkel
Juhatuses liige

Materiaalne põhivara

02-07-2003

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10,000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10,000 krooni kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Maad ei amortiseerita.

Ettevõtte tulumaks

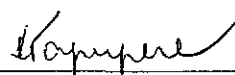
Kuni 31. detsember 2002 maksustatakse vastavalt tulumaksuseadusele (jõustus 1. jaanuaril 2000) ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitte-residentidele väljamakstavaid dividende (26/74 netodividendina väljamakstud summalt). Vastavalt alates 1. jaanuarist 2003 kehtima hakkavale seadusemuudatusele maksustatakse tulumaksuga ettevõtte poolt väljamakstavaid dividende olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 26/74 netodividendina väljamakstud summalt.

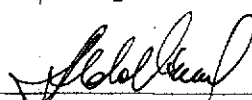
Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 8.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse "Eelmiste perioodide jaotamata kasumi" vähendamisenä dividendide väljakuulutamise hetkel. Alates 1. jaanuarist 2003 väljakuulutatavate dividendide osas hakatakse vastavalt kehtima hakkavale seadusemuudatusele dividendide tulumaksu kajastama dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna

Tulude arvestus

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. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui ettevõttel tekib dividendi nõudeõigus.


Külli Tapupere
Juhatuse liige


Alda Vinkel
Juhatuse liige

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

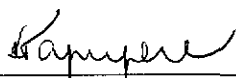
02-07-2003

Seotud osapooled

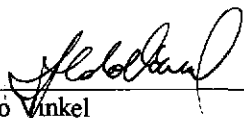
Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke (emaettevõtja);
- b) juhtkonna ning juhatuse liikmeid;
- c) eelpool loetletud isikute lähikondlasi

.....



Külli Tapupere
Juhatuses liige



Aldo Vinkel
Juhatuses liige

Lisa 1 Realiseerimise netokäive

02-07-2003

2002 aasta käive koosneb renditulust 1 216 980 ja parkimiskohtade müügist 395 460.

Lisa 2 Realiseeritud toodete kulud

Materjal	2590
Muud otsekulud	54 665
Kulum	567 198
Kokku	624 445

Lisa 3 Finantstulud

Intressitulu	691
Muud finantstulud	32
Kokku	723

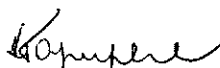
Lisa 4 Finantskulud

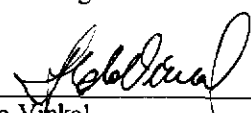
Intressikulud	559 379
Muud finantskulud	940
Kokku	560 319

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	EHITIS	KOKKU
Soetamine	9 573 000	9 573 000
Akumuleeritud kulum	-567 200	-567 200
Jääkmaksumus 31.12.2002	9 005 800	9 005 800
31.12.2002		
Soetusmaksumus	9 573 000	9 573 000
Akumuleeritud kulum	-567 200	-567 200
Jääkmaksumus 31.12.2002	9 005 800	9 005 800

2001 aasta detsembris osteti 9 korteriomandit aadressiga Turu plats 5/7, Tallinn.


Külli Tapupere
Juhatuse liige


Aldo Vinkel
Juhatuse liige

Lisa 6 Völakohustused

02-07-2003

HERMASTU KINNISVARA on saanud 2002 märtsis Hansapangalt laenu 472 178 EUR-i ehk 7 387 999 EEK-i. 2002 aastal on tagastatud laenu 327 480 ja intressi 403 765 krooni. Laenu tagasimaksmise tähtaeg on oktoober 2010.

Völg seisuga 31.12.2002 on:

Pikaajaliste pangalaenude tagasimaks järgmisel perioodil	400 648
Pikaajaline pangalaen	6 559 871
Kokku	7 060 519

Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Hermastu Kinnisvara on saanud osanikult 2001 detsembris laenu 2 100 000 krooni intressiga 9% aastas. 2002 aastal on tagastatud laenu 601 719 krooni ja makstud intressi 155 614 krooni. Laenu tagasimaksmise tähtaeg on detsember 2004.

Völg seisuga 31.12.2002 osanikule on:

Lühiajaline laen	499 504
Pikaajaline laen	998 776
Muud kohustused	21 240
Kokku	1 519 520

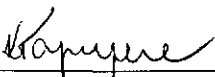
Lisa 8 Maksuvölad

Käibemaks	10 245
-----------	--------

Bilansipäeva seisuga (31.12.02) on ettevöttl vaba omakapital 401 727 krooni ja sellest tulenevalt on potentsiaalne dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaksukohustus 104 449 krooni.

Lisa 9 Osakapital

Osakapital üldsummas 40,000 krooni jaguneb 2 osaks nimiväärtusega 20,000 krooni.


Külli Tapupere
Juhatuse liige

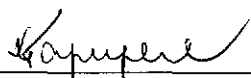

Aldo Vinkel
Juhatuse liige

02-07-2003

Kasumi jaotamise ettepanek

OÜ HERMASTU KINNISVARA juhatus teeb osanikele ettepaneku kanda 2002. aasta kasum summas 401 727 krooni alljärgnevalt:

- 1) Vastavalt äriseadustikule 1/20 kohustuslikku reservkapitali summas 20 086 krooni.
- 2) Eelmiste perioodide jaotamata kasumile 381 641 krooni.


Külli Tapupere


Aldo Vinkel

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Juhatatuse ja osanike allkirjad majandusaasta aruandele

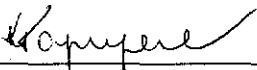
02-07-2003

.....

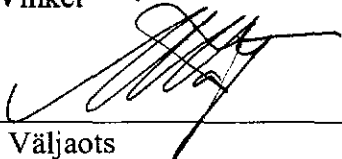
OÜ HERMASTU KINNISVARA majandusaasta aruanne perioodile 05.12.2001-31.12.2002 on kinnitatud osanike koosoleku poolt 30.05.2003 otsusega.

Allkirjastamine

30.05.2003:


Külli Tapupere


Aldo Vinkel


Maret Väljaots
AS FKSM juhatuse liige

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

02-07-2003

LISA 1

OSANIKE NIMEKIRI

OÜ HERMASTU KINNISVARA kuulub alljärgnevalt:

Osaniku nimi	AS FKSM
Aadress	Pärnu mnt.105, 11312, Tallinn
Reg nr	10093801
Osa nimiväärtus	1 osa nimiväärtusega 20,000.-

Osaniku nimi	ALDO VINKEL
Isikukood	35911250357
Osa nimiväärtus	1 osa nimiväärtusega 20,000.-