

30-06-2004

6-17

Majandusaasta aruanne

Rina Iher

OÜ LOVIRENT

Majandusaasta algus: 24. jaanuar 2003

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2003

Äriregistri kood	10922249
Aadress:	Narva mnt. 7, Tallinn 10 117
Telefon:	6 109 330
Faks:	6 109 331
Elektronpost	manutent@manutent.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvaraarendus
Tegevjuht:	Märt Vooglaid
Audiitorkontroll:	Mati Nõmmiste- Rimess MRI OÜ

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne skeem 1	7
Omakapitali muutuse aruanne.....	8
Rahavoogude aruanne.....	9
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	10
Lisa 1. Raha ja pangakontod	11
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud.....	11
Lisa 4. Kapitalirent	12
Lisa 5. Võlakohustused	12
Lisa 6. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud	12
Lisa 7. Müügitulu	13
Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega	13
Lisa 9. Dividendide tulumaks.....	13
Majandusaasta aruande allkirjad.....	14



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

Tegevusaruanne

Lovirent OÜ (registrikood 10922249) loodi 24.01.2003.

Ettevõtte põhitegevusalaks on:

- kinnisvara haldamine ja arendamine;
- kinnisvaratehingud;

Osaühingu majandusaasta algab 01. jaanuaril ja lõppeb 31. detsembril.

Lovirent OÜ ainu osanikuks on:

alates 26. veebruar 2003 OÜ Manutent (reg. kood 10783997) 100%

Osaühingu tegevust finantseeritakse nii omanike poolt, kui ka pankade võõrfinantseeringu abil.

Olulisemate Lovirent OÜ majandustehingutena 2003. aastal võib välja tuua alljärgnevad tegevused:

OÜ Lovirent alustas aktiivse majandustegevusega novembris 2003.

Novembris 2003 omandas ettevõtte OÜ-lt Manutent liisinglepingu ülevõtmislepinguga kinnistu aadressiga Narva mnt.7 C.

Kinnistu on rendilepinguga väljarenditud Reval Hotelligrupi AS-ile.

Novembris 2003 alustas Lovirent kinnistule korruse juurdeehitusega, mis valmis 2004 aasta kevadel.

Majandusaasta vältel ettevõttes töötajaid palgal ei olnud. Majandusaasta jooksul juhatusele tasu ei arvestatud.

Märt Vooglaid

Juhatuseliige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Lovirent juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2003 ja aastaaruande koostamispäeva 28.04.2004 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ Lovirent jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2003.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 30 aprillil 2004.a

Märt Vooglaid

juhatuse liige



Balanss

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD30 -06- 2004
kroonides

31.12.2003 24.01.2003

AKTIVA

KÄIBEVARA

Raha ja pangakontod	Lisa 1	41 661	40 000
Nõuded ostjate vastu	Lisa 2	1 147 456	0
Ostjate tasumata summad		1 147 456	0
Muud nõuded		2 118 203	0
Nõuded emattevõtja ja teiste konsolid.grupi ettev. vastu	Lisa 8	2 118 203	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		234 968	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 5	194 719	0
Tulevaste perioodide kulud		40 249	0

KÄIBEVARA KOKKU		3 542 288	40 000
------------------------	--	------------------	---------------

PÕHIVARA

Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 3	112 500 000	0
Materiaalne põhivara		4 019 402	0
Lõpetamata ehitised		2 954 402	0
Ettemaksed kinnisvara investeeringu eest		1 065 000	0

PÕHIVARA KOKKU		116 519 402	0
-----------------------	--	--------------------	----------

AKTIVA KOKKU		120 061 690	40 000
---------------------	--	--------------------	---------------

PASSIVA

..... kroonides

31.12.2003 24.01.2003

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Võlakohustused	Lisa 3,4	3 485 559	0
Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaksed	Lisa 3,4	3 485 559	0
Võlad tarnijatele		2 177 308	0
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)		126 314	0
Intressivõlad		126 314	0
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		5 789 181	0

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised võlakohustused	Lisa 4	58 591 045	0
Kapitalirendikohustused	Lisa 4	58 591 045	0
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		58 591 045	0

KOHUSTUSED KOKKU		64 380 227	0
-------------------------	--	-------------------	----------

OMAKAPITAL

Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Äriregistrisse kandmata osakapital		52 058 000	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		3 583 464	0

KOKKU OMAKAPITAL		55 681 464	40 000
-------------------------	--	-------------------	---------------

PASSIVA KOKKU		120 061 690	40 000
----------------------	--	--------------------	---------------



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30-06-2004

Kasumiaruanne skeem 1

		kroonides.....
		2003
ÄRITULUD		
Müügitulu	Lisa 7	1 945 520
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest		2 500 000
ÄRITULUD KOKKU		4 445 520
ÄRIKULUD		
Kaubad, toore, materjal ja teenused		12 600
Mitmesugused tegevuskulud		261 481
ÄRIKULUD KOKKU		274 081
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		4 171 439
FINANTSTULUD JA -KULUD		-587 975
intressikulud		-589 296
muud finantstulud ja -kulud		1 321
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		3 583 464
KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST		3 583 464
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		3 583 464



Omakapitali muutuse aruanne

Tallinn Linnakohtus
Registriosakond
SISSE TULNUID
30-06-2004
kroonides

	Osa- kapital	Äriregis-trisse kandmata osakapital	Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 24.01.03	40 000		0	40 000
Äriregistrisse kandmata osakapital		52 058 000		
2003.a. kasum			3 583 464	
Seisuga 31.12.03	40 000	52 058 000	3 583 464	55 681 464

Vastavalt OÜ Lovirent põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 13 024 500 krooni ja maksimaalseks suuruseks 52 098 000 krooni.

2003. aastal uusi osi ei emiteeritud.

2003. aastal dividende 2002.a. eest ei makstud.



Rahavoogude aruanne
 Kaudne meetod

 Tallinna Linna kohus
 Registriosakond
SISSE-TULNUD

2003 24.01.2003-06- 2004

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST

Ärikasum	4 171 439	0
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Kinnisvara investeeringu ümberhindlus	-2 500 000	0
Muud finantskulud	1 321	0
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	1 672 759	0
Nõuded ostjate vastu (+/-)	-1 177 456	0
Muud lühiajalised nõuded (+/-)	-2 088 203	0
Tulevaste perioodide kulud (+/-)	-40 249	0
Maksuvõlad (+/-)	-194 719	0
Võlgnevus hankijatele (+/-)	45 548	0
Viitvõlad (+/-)	126 314	0
Põhitegevuse genereeritud raha	-1 656 005	0
Intressimaksud	-589 296	0

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST
-2 245 301 **0**
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD

Lõpetamata ehitus	-822 642	0
Ettemaks kinnisvarainvesteeringu eest	-1 065 000	0

RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST
-1 887 642 **0**
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD

Osakapitali sissemkase	0	40 000
Liisingujäägi suurendamine	4 673 525	0
Kapitalirendimaksete tasumine	-538 921	0

RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST
4 134 604 **40 000**
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS
1 661 **40 000**
RAHA ALGJÄÄK
40 000 **0**
RAHA LÕPPJÄÄK
41 661 **40 000**


30-06-2004

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid**Arvestuse alused**

OÜ Lovirent raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eesti kroonides.

Nõuete hindamine

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Bilansipäeval ümberhindlusest tekkivaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Kapitalirent

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.



Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30 -06- 2004

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	2003	24.01.03
Sularaha kassas	39,801	40,000
Pangakontod EEK	1,861	0
Kokku	41,661	40,000

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 1 147 456 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid bilansis kajastatud ei ole.

Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes

Aegumata **Kokku**

1 147 456 1 147 456

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

Saldo 24.01.2003	0
Ostud ja parendused perioodi jooksul	110 000 000
Kasumid/kahjumid ümberhindlustest	2 500 000
Saldo 31.12.2003	112 500 000

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud hotellihoone, aadressiga Narva mnt. 7C. Hoone on väljarenditud pikaajalise rendilepingu alusel Reval Hotell Grupi AS-le, renditulu saamise eesmärgil. Hoone turuväärtuseks oli bilansipäeval 112 500 000 krooni.

Aruandeaastal kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu oli 1 945 520 krooni, otsesed hoolduskulud 12 600 krooni.



Lisa 4. Kapitalirent

OÜ Lovirent rendib kapitalirenditingimustel järgmisi varasid:

	Kinnisvara investeering
Soetusmaksumus 31.12.2003	110 000 000
Soetusmaksumus 24.01.2003	0
Ümberhindlus kinnisvara hindamisakti alusel	2 500 000
 Bilansiline jääkmaksumus 31.12.2003	 112 500 000
Bilansiline jääkmaksumus 24.01.2003	0
	31.12.2003
Kapitalirendivõlgnevus	62 076 604
sh tähtajaga kuni 1 aasta	3 485 559
1-15 aastat	58 591 045
	2 003
Aruandeperioodil tasutud maksed	538 921
Intressimäär, %	2,5%+euribor
Aruandeperioodi intressikulu	589 296

Lisa 5. Võlakohustused

Võlakohustused seisuga 31.12.2003.a

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Liisingud	3 485 559	58 591 045	62 076 604	2,5+ euribor	2017
Kokku	3 485 559	58 591 045			

Lisa 6. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

	31.12.2003
Maksuliik	Ettemaks
Käibemaks	194 719
Kokku	194 719

Lisa 7. Müügitulu

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30-06-2004

Müügitulu tegevusalade lõikes: 2003
Rent 1 945 520 100%

Müügitulu riikide lõikes: 2003
Eesti 1 945 520 100 %

Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks loetakse:

- emaettevõtte OÜ Manutent

OÜ-le Manutent on antud lühiajalist laenu summas 2 088 203 krooni.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

	Müük
OÜ Manutent	68 542
	68 542

Saldod seotud osapooltega:

Lühiajalised nõuded	31.12.2003
OÜ Manutent	2 118 203

Lisa 9. Dividendide tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2003 moodustas 3.584 tuhat krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 931,8 tuhat krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 2.652,2 tuhat krooni.



Majandusaasta aruande allkirjad

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

OÜ-i Lovirent juhatus on koostanud 2003. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 30.06.2004
aprillil 2004 osanike koosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse ja
nõukogu liikmed.

Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Urmas Sõõrumaa

nõukogu esimees

Tarmo Keskküla

nõukogu liige

Aldo Kaljurand

nõukogu liige

Märt Vooglaid

juhatuse liige

30-06-2004

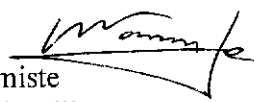
RIMESS MRI OÜ
Uus-Tatari 25 / Veerenni 13
10134 Tallinn
Tel: +372 612 0420
Fax: +372 612 0421E-mail: rimess@rimess.ee
Internet: www.rimess.eeReg. nr 10384467
KMKR nr. EE100086678**OÜ Lovirent osanikule
audiitori järeldusotsus**

Oleme auditeerinud OÜ Lovirent 31.12.2003.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise heast tavast lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2003.a. bilansi mahuks 120.061.690 krooni ja finantstulemuseks 3.583.464 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Lovirent majandusaasta tulemit, finantsseisundit ja rahavoogusid seisuga 31.12.2003.a.

Tallinnas, 03. 06. 2004.a.


Mati Nõmmiste
Vannutatud audiitor

SISSE TULNUD

30-06-2004

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

OÜ Lovirent osanike koosolek otsustas jaotada 2003. aasta lõpuks kogunenud 3 583 464 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

kohustuslikku reservfondi 716 692 krooni,
eelmistel perioodidel jaotamata kasumi arvele 2 866 772 krooni.



30 -06- 2004

OSANIKE NIMEKIRI

OÜ Lovirent ainuosanikuks on:

1. OÜ MANUTENT Narva mnt. 7 Tallinn äriregistri number 10783997
osalus 100%