

KONTROLLITUD

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

l-16

OÜ COSTAS INVEST

Angela Jürjenson

2003
majandusaasta aruanne

30 -06- 2004

Majandusaasta aruanne

Ärinimi	Costas Invest OÜ
Äriregistri kood	10819439
Aadress	Pärnu mnt 20A, Tallinn 10141
Telefon	372 6 691 820
Faks	372 6 691 821
Elektronpost	-
Kodulehekülg	-
Põhitegevusala	Kinnisvaratehingud
Majandusaasta algus	1. jaanuar
Majandusaasta lõpp	31. detsember
Tegevjuht	Mati Tavast
Audiitor	-

Lisatud dokumendid

1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Üle 10 protsendi osanike nimekiri



30.06.2004

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE

3

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid.	9
Lisa 2 Maksunõuded ja kohustused	11
Lisa 3 Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenud	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	12
Juhatuse allkirjad 2003. aasta majandusaasta aruandele	13
Kasumi jaotamise ettepanek	14
Üle 10% osanike nimekiri	15



TEGEVUSARUANNE

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

OÜ Costas Invest kuulub kahele Eesti Vabariigis registreeritud juriidilisele isikule. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvaratehingud. Ettevõtte turuks on Eesti Vabariik. Costas Invest OÜ netokäive oli majandusaastal 1,6 miljonit krooni. Aasta lõpul oli ettevõttes 0 töötajat ja neile makstud palkade kogusumma oli 0 krooni. Majandusaasta puhaskasum oli 1,9 milj. krooni. 2003. aasta lõpus soetati juurde kinnisvara ja 2004. aastal planeeritakse jätkata samal tegevusalal.

Ettevõtte juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku 2003. aasta eest dividende mitte maksta arvestada kasum summas 1 905 284.- krooni eelnevate perioodide kasumi hulka.

Mati Tavast
(juhatuse liige)

Raul Välling
(juhatuse liige)

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Tallinna Linnakohus
Registratsakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

OÜ Costas Invest juhatus kinnitab, et :

- 2003. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud..... arvestusprintsiibid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Costas Invest finantsseisundit õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad oluslised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Costas Invest on jätkuvalt tegutsev.

Mati Tavast
(juhatuse liige)

Raul Välling
(juhatuse liige)

BILANSS

Kõik summad on kajastatud Eesti kroonides

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

31.12.2002.

korrigeeritud Lisa nr.

31.12.2003.

AKTIVA

KÄIBEVARA		
Raha ja pangakontod	479 993	166 397
Nõuded ostjate vastu	63 052	-
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	17 857	94 120
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	271	90 060
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	17 586	4 060
Varud	19 665	-
Ettemaksed tarnijatele	19 665	-

KOKKU KÄIBEVARA	580 567	260 518
------------------------	----------------	----------------

PÕHIVARA		
Kinnisvaraivnesteringud	12 140 000	5 417 656
Materiaalne põhivara	64 758	99 246
Masinad ja seadmed	114 960	114 960
Akumuleeritud põhivara kulum	- 50 202	- 15 714

KOKKU PÕHIVARA	12 204 758	5 516 902
-----------------------	-------------------	------------------

KOKKU AKTIVA	12 785 325	5 777 420
---------------------	-------------------	------------------

PASSIVA

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		
Lühiajaline laen	2 000 000	-
Pikaajalise laenu lühiajaline osa	1 306 936	740 219
Võlad tarnijatele	52 836	11 910
Maksuvõlad	15 837	-
Ostjate ettemaksed	394	-

KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED	3 376 003	752 128
--------------------------------------	------------------	----------------

PIKAAJALISED KOHUSTUSED		
Pikaajalised võlakohustused	6 675 616	4 196 870
Mittekonverteeritavad võlakohustused	6 675 616	4 196 870

KOKKU PIKAAJALISED KOHUSTUSED	6 675 616	4 196 870
--------------------------------------	------------------	------------------

OMAKAPITAL OSAÜHINGUS		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Reservid	4 000	-
Kohustuslik reservkapital	4 000	-
Eelnevate perioodide jaotamata kasum	784 422	-
Aruandeaasta kasum	1 905 284	788 422

KOKKU OMAKAPITAL	2 733 706	828 422
-------------------------	------------------	----------------

KOKKU PASSIVA	12 785 325	5 777 420
----------------------	-------------------	------------------

30 -06- 2004

KASUMIARUANNE

Kõik summad on kajastatud Eesti kroonides

	2003	28.11.2001- 31.12.2002 Korrigeeritud	Lisa nr.
ÄRITULUD			
Müügitulu	1 588 425	1 437 306	8
Muud äritulud	1 282 344	886 400	
Kasum valuutakursi muutusest	-	-	
Muud äritulud	1 282 344	886 400	
KOKKU ÄRITULUD	2 870 769	2 323 706	
ÄRIKULUD			
Ostetud kaupade kulu	592 095	1 087 701	
Mitmesugused tegevuskulud	77 612	254 635	
Tööjõukulud	-	-	
Palgakulu	-	-	
Sotsiaalmaksud	-	-	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	34 488	39 270	
Muud ärikulud	3 023	1 627	
Kahjum valuutakursi muutusest	-	-	
Muud ärikulud	3 023	1 627	
KOKKU ÄRIKULUD	707 219	1 383 233	
ÄRIKASUM	2 163 550	940 472	
Finantstulud	590	3 441	
Intressitulud	590	3 441	
Finantskulud	258 856	155 492	
Finantsinvesteeringute väärtuse muutus	-	-	
Intressikulu	258 856	155 492	
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST	1 905 284	788 422	
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	1 905 284	788 422	

30 -06- 2004

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Kõik summad on kajastatud Eesti kroonides

NR.	2003	28.11.2001- 31.12.2003 Korrigeeritud
RAHA PERIOODI ALGUSES	166 397	-
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	4 015 067	- 881 136
Ärikasum	1 905 284	788 422
Korrigeerimised		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon	34 488	39 270
Kasum (-) , kahjum (+) põhivara müügist	- 1 200 000	- 886 400
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	- 82 344	-
Finantsinvesteeringute muutusest	-	-
Nõuetest ostjatele	- 63 052	-
Tulevaste perioodide kuludest	76 263	- 94 120
Varudest	- 19 665	-
Laenu lühiajalisest osast	3 306 936	- 740 219
Tarnijatele tasumata võlgadest	40 926	11 910
Maksuvõlgadest	15 837	-
Ostjate ettemaksetest	394	-
RAHAVOOD INVESTEERIMISEST	- 5 440 000	- 4 669 772
Laekumised põhivara müügist	1 700 000	3 309 738
Kulutused põhivara ostuks	- 7 140 000	- 7 979 511
Pikaajalistest investeeringutest	-	-
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST	1 738 527	5 717 306
Saadud pikaajalised laenud	7 500 000	8 023 000
Pikaajalise laenu muutusest	- 5 761 473	- 2 345 694
Sissemaksetest osakapitali	-	40 000
RAHA PERIOODI LÖPUS	479 993	166 397

COSTAS INVEST OÜ

30 -06- 2004

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Kõik summad on kajastatud Eesti kroonides

	Aktiikapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2001	40 000	-	-	40 000
Aruandeperioodi puhaskasum			704 105	704 105
reservkapitali suurendamine		4 000		4 000
Saldo 31.12.2002	40 000	4 000	704 105	748 105
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju			80 317	80 317
Korrigeeritud saldo 31.12.2002	40 000	4 000	784 422	828 422
Aruandeperioodi puhaskasum			1 905 284	1 905 284
Saldo 31.12.2003	40 000	4 000	2 689 706	2 733 706

30 -06- 2004

Lisa nr.1

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Costas Invest 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 Costas Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel

Arvestuspõhimõtete muutus

Seoses uue Raamatupidamis Toimkonna juhendi *Kinnisvarainvesteeringud* jõustumisega alates 01.01.2003 klassifitseeriti seni materiaalse põhivarana kajastatud hoone ümber kinnisvarainvesteeringuks. Arvestuspõhimõtte muutuse tulemusena on korrigeeritud 2003.a. aastaaruandes esitatud 2002. aasta võrdlusandmeid. Muudatustest tulenev mõju on selgitatud omakapitali aruandes ning lisas 4.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

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.

Materiaalne põhivara

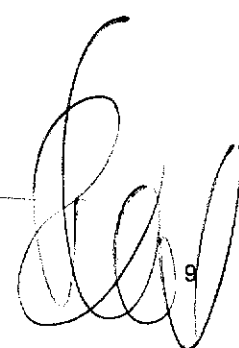
Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuka, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) objekti soetusmaksumusse.

Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara

grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Seadmed	40%	2,5 aastat
Sõidukid	25 - 33%	3 - 4 aastat
Muu inventar	33 - 50%	2 - 3 aastat

COSTAS INVEST OÜ



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.

30 -06- 2004

Lisa nr.2
Maksunõuded ja kohustused

Maksuliik	31.12.03		31.12.02	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	-	15 826	90 060	-
Käibemaksu intress	-	11	-	-
Maamaks	271	-	-	-
Kokku	271	15 837	90 060	-

Lisa nr.3
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud

Kajastatud on varakindlustuse ettemaks 17586,38.- krooni.

Lisa nr.4
Kinnisvarainvesteeringud

Ümberklassifitseeritud materiaalsest põhivarast ja lõpetamata ehitistest	5 337 339
Jaotamata kasumis kajastatud arvestuspõhimõtte muutus	80 317
Korrigeeritud maksumus seisuga 31.12.2002	5 417 656
Soetatud aruandeaastal	7 140 000
Müüdud aruandeaastal	- 500 000
Õiglase väärtuse suurenemine	82 344
Lõppsaldo 31.12.2003	12 140 000

Lisa nr.5
Materiaalne põhivara

	Soetusmaksu- mus	Akumuleeritud kulum	Jääkväärtus
--	---------------------	------------------------	-------------

MASINAD JA SEADMED

Jääk aasta algul	114 960	15 714	99 246
2003			
Ostetud	-	-	-
Arvestatud kulum	-	34 488	-
Müüdud	-	-	-
Maha kantud	-	-	-
Jääk aasta lõpul	114 960	50 202	64 758
KOKKU PÕHIVARA	114 960	50 202	64 758

30 -06- 2004

Lisa nr.6

Laenud

Lühiajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta	Tagatis
GF Anapol OÜ	1 000 000	31-dets-04	0%	EEK	Ettevõtte vara
MT Varahalduse OÜ	1 000 000	31-dets-04	0%	EEK	Ettevõtte vara
Kokku	2 000 000				

Pikaajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta	Tagatis
GF Anapol OÜ Investeeringislaen 1	917 452	30-sept-06	8%	EEK	Ettevõtte vara
s.h. Maksetähtaeg alla 1. Aasta	345 198				
GF Anapol OÜ Investeeringislaen 2	2 000 000	31-dets-08	7%	EEK	Ettevõtte vara
AS Hansapank investeeringislaen 1	1 565 100	19-juuni-06	3,5%+6k. Euribor	EUR	Hüpoteek
s.h. Maksetähtaeg alla 1. Aasta	595 619				
AS Hansapank investeeringislaen 2	3 500 000	11-dets-11	3,5%+6k. Euribor	EUR	Hüpoteek
s.h. Maksetähtaeg alla 1. Aasta	366 119				
Kokku	7 982 552				

Lisa nr.7

Osakapital

Osakapitali suurus on 40000.- krooni, mis on jaotatud kahe osaniku vahel võrdselt. Ühe osa suurus on 20000.- krooni

Lisa nr.8

Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tegevusala	2003	2002
Kinnisvara renditeenus	1 588 425	1 437 306
Kokku	1 588 425	1 437 306

Piirkond	2003	2002
Eesti	1 588 425	1 437 306
Kokku	1 588 425	1 437 306

JUHATUSE ALLKIRJAD 2003. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

SISSE TULNUD

OÜ Costas Invest juhatus on koostanud 2003. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

30.06.2004

Juhatus:

Mati Tavast
(juhatuse liige)

Raul Välling
(juhatuse liige)

KASUMI JAOTAMISE OTSUS

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30.06.2004

OÜ Costas Invest üldkoosolek otsustas 14.04.2004 osaühingu osanikele dividende mitte maksta ja arvestada kasum summas 1 905 284.- krooni eelnevate perioodide kasumi hulka.

Mati Tavast
(juhatuse liige)

Raul Välling
(juhatuse liige)

30 -06- 2004

OSANIKE NIMEKIRI

Nimi	Reg. Nr.	Asukoht	Osa suurus	Allkiri
GF Anapol OÜ	10 026 704	Tallinn	20 000	
MT Varahaldus OÜ	10 458 585	Tallinn	20 000	
Kokku			40 000	

COSTAS INVEST OÜ