

30-06-2004

ANNE LI ALLORG

KINNISVARAINVEST OÜ

2003. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus
01.01.2003

Majandusaasta lõpp
31.12.2003

Äriregistri kood:	10036424
Aadress:	Narva mnt 13 Tallinn, 10151
Telefon:	+372 6143 322
Fax:	+372 6143 323
Põhitegevusala:	finantsinvesteeringud
Juhatuse liige:	Andrei Tsernõshev
Juhatuse liige:	Eduard Kimask
Lisa Äriregistrile:	osanike nimekiri

30-06-2004

SISUKORD

Tegevusaruanne

3

Raamatupidamise aastaaruanne

4

Juhatuse deklaratsioon

4

Bilanss

5

Kasumiaruanne

6

Rahavoogude aruanne

7

Omakapitali muutuse aruanne

8

Raamatupidamise aastaaruande lisad

8

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

8

Lisa 2. Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

11

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

11

Lisa 4. Võlakohustused ja tehingud seotud osapooltega

11

Lisa 5. Maksud

11

Lisa 6. Kapitalirent

12

Lisa 7. Dividendide tulumaks

12

Lisa 8. Müügitulu

12

Lisa 9. Bilansipäevajärgsed sündmused

12

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

13

Juhatuse allkirjad majandusaasta aruandele

13

30 -06- 2004

TEGEVUSARUANNE

OÜ Kinnisvarainvest on registreeritud 1994.a. Aktiivset tegevust alustas äriühing 1997.a pakkudes kinnisvara laenu ning liisingu teenused.

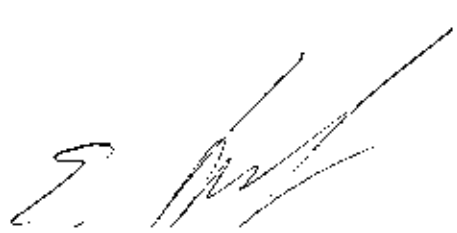
Seisuga 31.12.03.a. laenude ning liisinguportfellimaht moodustas 2 mln krooni. Kuna olemasolev turunišš lubab laiendada klientide arvu on äriühingul lühi- ning ka pikaajalises perspektiivis kavas jätkata laenu- ning liisingutegevust ning suurendada liisinguportfelli.

2003.a. alguses valiti äriühingu veel üheks tegevusalaks korterite omandamine Tallinna prestiizikates rajoonides rajatavates korterielamutes hilisema järelturu edasimüügi või väljarendamise eesmärgiga.

Aruandeaastal oli omandatud viis korterit uues korterielamus. Nendest korteritest kaks on edukalt edasimüüdud ning kolm korterit on kinnisvarabüroo kaudu üürile pakkumisel.

Äriühingu veel üheks tegevusalaks on kinnisvaraarenduse projektide elluviimine. Selle ala üheks suunaks on suurte maatüksuste arendamine alates detailplaneeringu teostamisest ning kommunikatsiooni trasside rajamisest kuni valmisolevate eramute pakkumiseni. Esimeseks investeeringuks oli 2003. aastal Harku vallas omandatud krunt, kuhu rajatakse kommunikatsioonitrassid ning 2004.aastal alustatakse eramute ehitustööd

Juhatuse liikmete töötasu 2003.a. ei makstud. Palgalisi töötajaid firmas ei olnud.

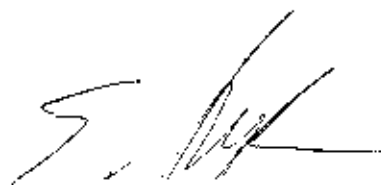


RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE DEKLARATSIOON 2003.a. MAJANDUSARUANDELE

Kinnisvarainvest OÜ juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4-13 esitatud 2003.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab osaühingu finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Kinnisvarainvest OÜ on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.



BILANSS

SISSE TULNUD

30 -06- 2004

Lisa	31.12.2003	31.12.2002
------	------------	------------

AKTIVA

Käibevara

Raha ja pangakontod		107 896	235 097
Ostjate tasumata arved		1 314 550	535 217
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	844 772	520 100
Muud lühiajalised nõuded		78 953	486 236
Varud		16 251	0
Käibevara kokku		2 362 422	1 776 650

Põhivara

Pikaajalised finantsinvesteeringud	2	1 157 810	64 828
Kinnisvarainvesteeringud	3	8 083 486	0
Põhivara kokku		9 241 296	64 828
Aktiva kokku		11 603 718	1 841 478

PASSIVA

Lühiajalised kobustused

Võlakohustused

Lühiajalised laenud ja võlakirjad		2 260 129	356 456
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil		201 902	0
Pikaajaliste kapitalirendikohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	6	168 371	0
Võlakohustused kokku	4	2 630 402	356 456
Võlad tarnijatele		117 432	0
Muud lühiajalised võlad		13	6 000
Maksuvõlad	5	5 599	0

Vitvølad

Dividendivõlad	75 000	75 000
Intressivõlad	195 099	147 099
Muud viitvõlad	0	185 381
Viitvõlad kokku	270 099	407 480

Lõhlafti, kohustused kokku

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenud		3 757 810	420 000
Pangalaenud		1 138 000	0
Kapitalirendikohustused	6	2 331 629	0
Pikaajalised kohustused kokku	4	7 227 439	420 000
Kohustused kokku		10 250 984	1 189 936

Omakapital

Osakapital		40 000	40 000
Reservfond		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	7	607 542	223 589
Aruandeaasta puhaskasum	7	701 192	383 953
Omakapital kokku		1 352 734	651 542
Passiiva kokku		11 603 718	1 841 478



5/11/20

SISSE TULNUD

30-06-2004

KASUMIARUANNE

	<u>Lisa</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
ÄRITULUD			
Müügitulu	8	877 577	419 920
Muud äritulud		377 333	75 098
Äritulud kokku		1 254 910	495 018
 ÄRIKULUD			
Kaubad, toorained, materjalid ja teenused		117 232	30 000
Mitmesugused tegevuskulud		19 223	33 290
Ärikulud kokku		136 455	63 290
 ÄRIKASUM		1 118 455	431 728
 Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud		1 550	225
Intressikulud		-418 813	-48 000
Finantstulud ja -kulud kokku		-417 263	-47 775
 KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST		701 192	383 953
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		701 192	383 953

RAHAVOOGUDE ARUANNE (kaudne meetod)

30.06.2004

2003.a. rahavood on koostatud võrreldes eelmiste aastatega teise meetodika järgi (lähudes mitte puhaskasumist, vaid ärikasumist). Võrreldavuse printsiibist lähtudes on korrigeeritud rahavoogude aruannet 2002.a.

	2003	2002
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	1 118 455	431 728
Korrigeerimised		
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	-208 901	0
Ostjate tasumata nõuete muutus	-779 333	-411 717
Mitmesuguste nõuete muutus	82 611	-414 704
Varude jäägide muutus	-16 251	0
Tarnijatele tasumata võla muutus	117 432	0
Muude võlade muutus	-388	62 000
Viitvõlade muutus	-137 381	233 381
Makstud intressid	-418 813	-48 000
Saadud pangaintressid	1 550	225
Rahavood äritegevusest kokku	-241 019	-147 087
Rahavood investeerimisest		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	-1 092 982	25 100
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-7 085 085	0
Kinnisvarainvesteeringute müük	2 225 000	0
Rahavood investeerimisest kokku	-5 953 067	25 100
Rahavood finantseerimisest		
Väljakuulutatud dividendid	0	-75 000
Saadud laenud	7 901 385	420 000
Laenude tagasimaksed	-1 320 000	0
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	-514 500	0
Rahavood finantseerimisest kokku	6 066 885	345 000
Rahavoogude muutused kokku	-127 201	223 013
Raha ja ekvivalendid aasta alguses	235 097	12 084
Raha ja ekvivalendide muutus	-127 201	223 013
Raha ja ekvivalendid aasta lõpus	107 896	235 097

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

30.06.2004

Osatühingus on kaks osa nimiväärtusega 20 000 kr. ja 20 000 kr.

	2003	2002
Osakapital aasta alguseks	40 000	40 000
Osakapital aasta lõpuks	40 000	40 000
Reservkapital aasta alguses	4 000	982
suurendamine	0	3 018
Reservkapital aasta lõpus	4 000	4 000
Jaotamata kasum aasta alguseks	607 542	301 607
reservkapitali moodustamiseks	0	-3 018
dividendide väljamaksmiseks	0	-75 000
aruandeaasta puhaskasum	701 192	383 953
Jaotamata kasum aasta lõpuks	1 308 734	607 542
Omakapital kokku aasta lõpuks	1 352 734	651 542

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud

Kinnisvarainvest OÜ raamatupidamise aastaaruanne 2003. aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Kinnisvarainvest OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Muudatused arvestuspõhimõtetes

Seoses 1.01.2003 jõustunud Raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega teostati aruandeaastal arvestuspõhimõtetes järgmised muudatused:

Alates 2003. aastast on Raamatupidamise Toimkonna juhendites olemas kinnisvarainvesteeringuid sätestavad arvestuspõhimõtted. Kui enne juhendi jõustumist kajastati kinnisvarainvesteeringuid materiaalse põhivara arvestusmeetodite kohaselt, siis alates 1.01.2003 kajastab Kinnisvarainvest OÜ neid õiglasel väärtusel.

30-06-2004

Muudatused info esitusviisis

Seoses 01.01.2003 jõustunud raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega on 2003. a raamatupidamise aastaaruandes tehtud info esituses järgmised ~~muudatused~~ võrreldes 2002. aasta raamatupidamise aastaaruandega.

Dividendide tulumaksu kajastamine

Alates 01.01.2003 jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendi nr 8 (Eraldised, potentsiaalsed kohustused ja potentsiaalsed varad) nõuete kohaselt kajastatakse dividendide tulumaks kasumiaruandes. Kuni 2002. aastani kehtinud nõuete kohaselt kajastati dividendide tulumaks omakapitali vähendusena.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Seoses 01.01.2003 jõustunud raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega, on toimunud muudatusi raamatupidamise aastaaruande lisades avalikustamisele kuuluva info hulgas ja esituses. 2003. aasta raamatupidamise aastaaruande võrdlusandmed 2002. aasta kohta on esitatud 2003. aastal jõustunud nõuetest lähtuvalt.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvel-duskontode jääke (v.a arvelduskrediit) ning kuni kolmekuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingute ning välisvaluutas fikseeritud varade ja kohustuste kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud Eesti Panga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused 31. detsembril 2003 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse Eesti Panga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu või kuluna.

Ostjate tasumata summad

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus on kajastatud bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud maad ja korterid, mida Kinnisvarainvest OÜ hoiab väärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvara investeeringute kajastamisel bilansis lähtutakse soetusmaksumuse meetodist.

Kapitali-ja kasutusrendid

Renditehingut on käsitletud kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kõik ülejäänud renditehingud on kajastatud kasutusrendina.

Dividendi tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

30.06.2004

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriliste otsustele. Kinnisvarainvest OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda
- kirjeidatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid ettevõtte töötajaid.

Tulu kajastamine

Tulu müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu, dividenditulu ja litsentsitasusid kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid ning selle mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest ning tavaliselt ei kajastata selle mõju lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes; need on avaldatud lisades.

30.05.2004

Lisa 2. LÜHI- JA PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

Seisuga 31.12.2003	Lühiajaline	Pikaajaline	Kokku
Järelmaksuga väljaostmata vara maksumus	844 772	1 157 810	2 002 582

Lisa 3. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Tallinnas ja Harjumaal asuvad korterid ja maad, mis on soetatud väärtuse kasvu eesmärgil ja edasi väljarendimiseks kasutusrendi tingimustel. Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist. See tähendab, et kinnisvarainvesteering kajastatakse analoogiliselt materiaalse põhivara soetusmaksumusega, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum. Kinnisvarainvesteering amortiseeritakse lineaarse meetodi alusel 2% aastas. Maad ei amortiseerita.

	Maad	Ehitised	Kokku
Bilansiline väärtus 31.12.2002	0	0	0
Soetamine	3 116 046	6 983 539	10 099 585
Müüdud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	0	-2 016 099	-2 016 099
Bilansiline väärtus 31.12.2003	3 116 046	4 967 440	8 083 486

Lisa 4. VÕLAKOHUSTUSED JA TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Võlakohustused seisuga 31.12.2003

	Lühiajaline	Pikaajaline	Kokku	Intress	Tähtaeg
Järelmaksuga võlgnevus	33 672	1 157 810	1 191 482	6%	2013.a.
Pangalaen	201 902	1 138 000	1 339 902	Euribor+3%	2013.a.
Saadud laenuid muud	2 226 457	0	2 226 457	12%	2004.a.
Laenuid osanike poolt	0	2 600 000	2 600 000	0%	määramata
Kapitalirendikohustused	168 371	2 331 629	2 500 000	8%	2013.a.
Kokku	2 630 402	7 227 439	9 857 841		

Lisa 5. MAKSUD

Maksuliik	2003		2002	
	ettemaks	võlg	ettemaks	võlg
Käibemaks		5 588		
Maksuintressid		11		
Kokku	0	5 599	0	0

30-06-2004

Lisa 6. KAPITALIRENT

Kinnisvarainvest OÜ rendib kapitalirenditingimustel kahte korterit. Keskmise liisinguintress on 8,2% aastas. Lepingute alusvaluuta on EEK.

	Ehitised
Soetusmaksumus 31.12.2002	0
Soetusmaksumus 31.12.2003	3 014 500
Bilansiline jääkmaksumus 31.12.2002	0
Bilansiline jääkmaksumus 31.12.2003	3 014 500

	31.12.2003
Kapitalirendi võlgnevus kokku	2 500 000
sh maksetähtajaga kuni 1 aasta	168 371
1-5 aastat	1 083 045
üle 5 aasta	1 248 584

	2003
Aruandeperioodi maksed	514 500
Aruandeperioodi intressikulud	0

Lisa 7. DIVIDENDIDE TULUMAKS

Ettevõtte jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2003 moodustas 1 308 734 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 340 271 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 968 463 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2004. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2003.

Lisa 8. MÜÜGITULU

	2003		2002	
Tegevusalade lõikes, Eestis	Summa	%%	Summa	%%
Raamatupidamisteenused	0	0%	121 000	29%
Lepingutasud	7 500	1%	8 487	2%
Vahendustasu	28 108	3%	25 696	6%
Järeilmaksuintressid	707 866	81%	180 587	43%
Laenuintressid	134 103	15%	84 150	20%
Kokku	877 577	100%	419 920	100%

Lisa 9. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

2004.a. alguses müüs Kinnisvarainvest OÜ ühe maatüki maha ja soetas kaks maatükki juurde.

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Altkassa & raamatupidamine
Majandusosakond
SISSE TULNUD
30-06-2004

Kinnisvarainvest OÜ juhatus teeb ettepaneku jaotada 2003. aasta lõpuks kogunenud 1 308 734 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

- | | |
|---|-------------|
| - dividendide väljamaksmiseks | 400 000 kr. |
| - eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele | 908 734 kr. |

JUHATUSE ALLKIRJAD 2003. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Kinnisvarainvest OÜ juhatus on koostanud 2003.aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Kinnisvarainvest OÜ majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

Tallinnas
25.06.2004



TALLINNA LINNAKOHTU REGISTRIOSAKOND

Tallinna Linnakohtu
Registriosakond
SISSE TULNUD
30 -06- 2004

KINNISVARAINVEST OÜ

reg. nr. 10036424

Narva mnt 13

10151 Tallinn

OSANIKE NIMEKIRI

25. juuni 2004.a. seisuga

1. Eduard Kimask, elukoht Tallinn, isikukood 37212210241
1 osa, 20 000 kr., 50% osakapitalist, omandamise aeg - august 2002.a.
2. Andrei Tsernõshev, elukoht Tallinn, isikukood 36710010319
1 osa, 20 000 kr., 50% osakapitalist, omandamise aeg - august 2002.a.

