

30.05.2004

2-15

Kirja Hoiu

Majandusaasta aruanne 2003

Ärinimi	OÜ Svarsten Kinnisvara
Äriregistri kood	10813069
Aadress	Toompuiestee 4, Tallinn 10142
Telefon	6 119 140
Faks	6 119 148
Põhitegevusala	Kinnisvaratehingud, kinnisvara haldamine ja arendus
Majandusaasta	algus 01.01. ja lõpp 31.12.
Juhataja	Martin Krupp

Aruandele lisatud dokumendid: osanike nimekiri

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja selle lisadest.

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 hindamiselused	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

Tallinna Linnakohtus
Registratsiooni
SISSE TULNUD
30-06-2004

Tegevusaruanne

OÜ Svarsten Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvaratehingud ja kinnisvara haldamine.
2003. aastal soetati uus kinnisvaraobjekt ja jätkati olemasoleva kinnisvara haldamist.

Äriühingus ei ole palgalisi töötajaid.

Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Järgmisel majandusaastal on plaanis arendada kinnisvaraobjektide haldamist ja hooldamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

Juhatus kinnitab oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 12 toodud 2003. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab oma parimas teadmises, et:

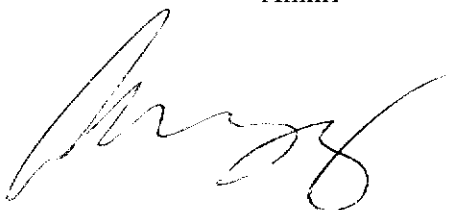
- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) Svarsten Kinnisvara OÜ on jätkuvalt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

Nimi

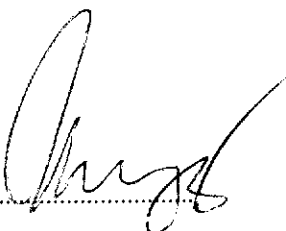
Allkiri

Kuupäev

Martin Krupp
Juhatuse liige



18.06.2004



31.12.2003	31.12.2002
-------------------	-------------------

30-06-2004

Kasumiaruanne

		2003	2002
Müügitulu	<i>Lisa 5</i>	83 121	226 356
Kaubad, toore, materjal ja teenused		17 180	2 358
Mitmesugused tegevuskulud		54 372	123 287
Kulum	<i>Lisa 3</i>	73 621	12 515
Ärikasum		-62 052	88 196
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		0	-43 111
Muud finantstulud ja -kulud		6	135
Finantstulud ja -kulud kokku		6	-42 976
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-62 046	45 220
Aruandeaasta puhaskasum (- kahjum)		-62 046	45 220

Rahavoogude aruanne

	2003	2002
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	-62 046	45 220
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus <i>Lisa 3</i>	73 621	12 515
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	69 086	-259 174
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	439 665	142 499
Kokku rahavood äritegevusest	520 326	-58 940
 Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	-1 305 127	-1 001 196
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 305 127	-1 001 196
 Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 020 000	1 056 000
Laenude tagasimaksed	-250 200	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	769 800	1 056 000
 Rahavood kokku	-15 001	-4 136
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses <i>Lisa 1</i>	35 864	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-15 001	-4 136
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus <i>Lisa 1</i>	20 863	35 864

Omakapitali muutuste aruanne

	Osa- kapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruande- perioodi kasum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2001	40 000	0	0	0	40 000
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	45 220	45 220
Seisuga 31.12.2002	40 000	0	0	45 220	85 220
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0	0	45 220	-45 220	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	-62 046	-62 046
Seisuga 31.12.2003	40 000	0	45 220	-62 046	23 174

Välja on antud üks osa, nimiväärtusega 40 000 krooni.

Tallinna Linnavalitsus
Registrite ja
SISSE TULEKUD
20.06.2004

Raamatupidamise aastaruande lisad

Raamatupidamise aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Svarsten Kinnisvara 2003. 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 akumulieeritud 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 kuludes.

F. Tulude arvestus

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

G. Rahavoogude aruanne

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

H. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31. detsember 2003 ja aruande koostamiskuupäeva 18. juuni 2004 vahemikul, kui on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.



SISSE TULNUD

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2003	31.12.2002
Sularaha kassas	19 225	35 836
Pangakontod	1 638	28
Raha ja pangakontod kokku	20 863	35 864

Lisa 2 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2003	31.12.2002
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	35 262	15 946
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	35 262	15 946

Seisuga 31.12.2003 on OÜ-l Svarsten Kinnisvara käibemaksu ettemaks summas 35 262 krooni ja 2002.a. 15 946 krooni.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

	31.12.2003	31.12.2002
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	83121	26358
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	17180	2358
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	65941	24000

2003.a. toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2002	0
Ümberklassifitseerimine põhivarast	988 681
Saldo 01.01.2003	988 681
Soetamine ja parendused	1 411 694
Akumuleeritud kulum	-73 621
Saldo 31.12.2003	2 326 754

Seisuga 1. jaanuar 2003 klassifitseeriti materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuteks kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte oma põhitegevuses ei kasuta, vaid mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil.

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendab ettevõtte soetusmaksumuse meetodit.

Lisa 4 Võlakohustused

SISSE TULNUD

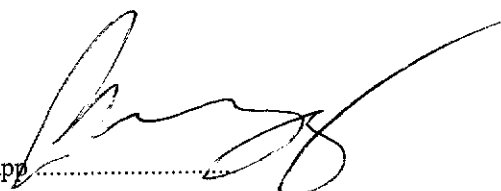
30.06.2004

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg 12 kuu 31.12.2003 jooksul	Intressi- määr
Lühiajaline laen Marti 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	Tagasimakse tähtaeg 12 kuu 31.12.2003 jooksul	Intressi- määr
Lühiajaline laen Marti Krupp	50 000	50 000	0%
Lühiajaline laen Loomani Konsultatsiooni OÜ	491 000	491 000	10%
Lühiajaline laen Kelvingi Kinnisvara Büroo OÜ	565 000	565 000	10%
Kokku	1 106 000	1 106 000	

Lisa 5 Müügitulu

Müügitulu moodustas olulises osas kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu Eestis, aruandeaastal 83 121 krooni ning eelmisel aastal 26 358 krooni ja kinnisvaratehingu vahendamine 200 000 krooni.



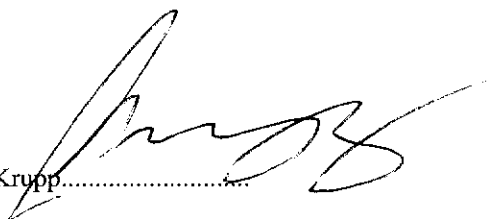
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30.06.2004

OÜ Svarsten Kinnisvara juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2003.....
aasta kahjum summas 62 046 krooni alljärgnevalt:

- 1) eelmiste perioodide jaotamata kasum - 45 220 krooni
- 2) aruandeaasta kahjum - - 62 046 krooni

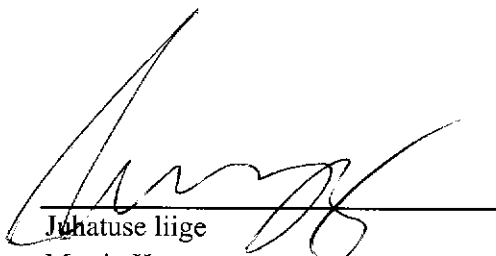
Kahjumi jääk peale kahjumi katmist - - 16 826 krooni.



Juhatuse allkirjad 2003. a majandusaasta aruandele

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30-06-2004

OÜ Svarsten Kinnisvara 2003. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike
üldkoosoleku poolt 18. juunil 2004 otsusega, allkirjastamine 18. juuni 2004:


Juhatuses liige
Martin Krupp

18.juuni.04

Svarsten Kinnisvara OÜ
Reg. nr. 10813069

Registrikoht
KESSE TULNUD

30-06-2004

OÜ Svarsten Kinnisvara osanike nimekiri 18.06.2004

Ees- ja perekonnanimi	Aadress	Isikukood	Osa suurus	Allkiri
Martin Krupp	Tallinn	37011102745	40 000	