

02-07-2004

l-16

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2003

Eve Uibo

Aruandeaasta algus : 18.03.2003

Aruandeaasta lõpp : 31.12.2003

Ärinimi : OÜ FIXOR INVEST

Registrikood : 10936174

Aadress : Pärnu mnt. 15
10141 Tallinn

Telefon : 372 6830 300

Faks : 372 6830 301

Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi :

- kasumi jaotamise ettepanek
- osanike nimekiri

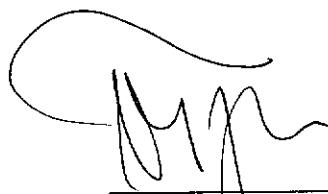


Villu Tragon
Juhatuse liige

Sisukord

02-07-2004

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
Juhatuse deklaratsioon.....	5
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	10
Lisa 1 Raha ja pangakontod.....	12
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 3 Võlakohustused.....	12
Lisa 4 Maksuvõlad.....	13
Lisa 5 Omakapital.....	13
Lisa 6 Müügitulu.....	13
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud.....	13
Lisa 8 Rahavoogude aruanne.....	13
Juhatuse allkirjad 2003. majandusaasta aruandele.....	14


Villu Tragon
Juhatuse liige

02-07-2004

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Fixor Invest peamiseks tegevusalaks on kinnisvara üürile andmine.
OÜ Fixor Invest on asutatud 18.03.2003.

Juriidiline aadress : Pärnu mnt. 15
10141 Tallinn
Eesti Vabariik
Äriregistri nr. 10936174
Telefon : 6 830 300
Faks: 6 830 301



Villu Tragon
Juhatuse liige

TEGEVUSARUANNE

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULEMINE

02-07-2004

OÜ Fixor Invest asutati 18.märtsil 2003.a.

OÜ Fixor Invest omandas mais 2003.a. 35-aastase hoonestusõiguse lepingu kinnistule aadressiga Viru 24, Tallinn, mis kanti kinnistusraamatusse augustis 2003.

Hoone on täielikult üürile antud ning üürnike koguarv on 6. Esimesel kahel korrusel asuvad toitlustusfirmad ja kolmas korrus on kasutuses büroopindadena.

Hoonet Viru 24 haldamist korraldas 2003 aastal täisteenuse lepingu alusel haldusfirma Metro Haldus OÜ.

OÜ Fixor Invest juhatus ei saanud 2003 aasta jooksul mingeid tasusid. Töötajaid ettevõttel ei ole.



Villu Tragon
Juhatuse liige

02-07-2004

Juhatus deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 13 toodud OÜ Fixor Invest 2003. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Fixor Invest on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Tallinnas, 03. mail 2004.a.



Villu Tragon
Juhatus liige

02-07-2004

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Bilanss

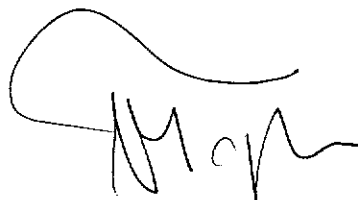
(kroonides)

	Lisa nr.	31.12.2003	18.03.2003
VARA			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	332 164	40 000
Nõuded ostjate vastu		272 606	0
Käibevara kokku		604 770	40 000
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering	2	35 908 585	0
Põhivara kokku		35 908 585	0
VARA KOKKU		36 513 356	40 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	3	1 730 400	0
Tagatisrahad		289 000	0
Võlad tarnijatele		100 720	0
Maksuvõlad	4	22 683	0
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud		194 869	0
Lühiajalised kohustused kokku		2 337 673	0
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	2,3	33 233 129	0
Pikaajalised kohustused kokku		33 233 129	0
Kohustused kokku		35 570 802	0
Omakapital			
Osakapital nominaalväärtuses	5	40 000	40 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)		902 554	0
Omakapital kokku		942 554	40 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		36 513 356	40 000


Villu Dragon
Juhatuse liige

Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr.	2003
Müügitulu	6	1 604 130
Mitmesugused tegevuskulud	7	-582 844
Muud ärikulud		-993
Ärikasum		1 020 293
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulud ja -kulud		-117 740
Finantstulud ja -kulud kokku		-117 740
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)		902 554



Villu Kragon
Juhatuseläige

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa nr.	2003
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum		1 020 293
Korrigeerimised		
Kinnisvarainvesteeringu kulum	2	108 944
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-272 606
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8	75 429
Kokku rahavood äritegevusest		932 060
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	8	-640 000
Saadud intressid		105
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-639 895
Rahavood finantseerimistegevusest		
Osade emiteerimine		40 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		40 000
Rahavood kokku		332 164
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		332 164



Villu Tragon
Juhatuse liige

02-07-2004

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 18.03.2003	40 000	0	40 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	902 554	902 554
Saldo seisuga 31.12.2003	40 000	902 554	942 554

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 5.



Villu Tragon
Juhatuse liige

02-07-2004

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Fixor Invest 2003. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Esitlusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Seoses uue raamatupidamise seaduse ja uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite jõustumisega on muudetud ka bilansi ja kasumiaruande esitlusviisi. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitlusviisiga.

B. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

C. Nõuded ostjate vastu

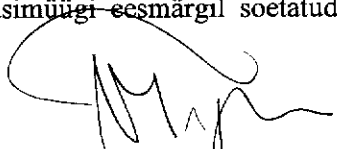
Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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.



Vahur Tragon
Juhatuse liige

E. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või ~~tulu~~ ^{0.2.2004} 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). Kinnisvarainvesteeringu soetamisel järeelmaksuga on kinnisvarainvesteeringu soetismaksumus võrdne makstava tasu nüüdisväärtusega. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lähtuvalt kasutusõiguse perioodist. Viru 24 hoonestusõiguse periood on 35 aastat.

F. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

G. Ettevõtte tulumaks

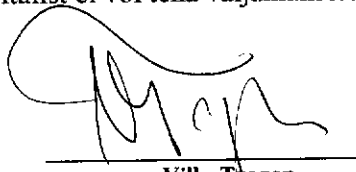
Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 26/74 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

H. Tulude arvestus

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

I. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.



Villu Tragoon
Juhatuse liige

02-07-2004

Lisa 1 Raha ja pangakontod

31.12.2003

Kassa	60 000
Pangakontod	272 164
Raha ja pangakontod kokku	332 164

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 35- aastane hoonestusõigus kinnistule Viru 24, Tallinn.

	Kinnisvarainvesteering	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2002	0	0
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
2003.aastal toimunud muutused		
Ostud perioodi jooksul	36 017 529	36 017 529
Amortisatsioonikulu	-108 944	-108 944
Saldo seisuga 31.12.2003		
Soetusmaksumus	36 017 529	36 017 529
Akumuleeritud kulum	-108 944	-108 944
Jääkmaksumus	35 908 585	35 908 585

Hoonestusõigusetasu kohustus on kajastatud nüüdisväärtuses diskonteerimismääraga 10%.

	Saldo 31.12.2003	Tagasimakse tähtaeg		Intressi- määr
		12 kuu jooksul	üle 1 aasta	
Hoonestusõigustasu kohustus	24 469 298	1 730 400	22 738 898	0,00%
Kokku	24 469 298	1 730 400	22 738 898	

Lisa 3 Võlakohustused

	Saldo 31.12.2003	Tagasimakse tähtaeg		Intressi- määr
		12 kuu jooksul	üle 1 aasta	
Hoonestusõigustasu kohustus	24 469 298	1 730 400	22 738 898	0,00%
Muud pikaajalised kohustused *	10 494 231	0	10 494 231	6,00%
Kokku	34 963 529	1 730 400	33 233 129	

* 2004. aasta veebruaris refinantseeriti osa laenu summa 5 360 039 krooni AS Eesti Ühispank poolt intressimääraga 6 kuu EURIBOR+3,8% aasta baasil.


Villu Tragon
Juhatuselise liige

02-07-2004

Lisa 4 Maksuvõlad

	31.12.2003
Maksuliik	
Käibemaks	22 683
Kokku	22 683

Lisa 5 Omakapital

OÜ Fixor Invest osakapitali suurus oli asutamisel 40 000 krooni. Osaühingul on üks osa.

Lisa 6 Müügitulu

Eesti	2003
Üüritulu	1 300 111
Kommunaalteenuste tulu	304 019
Kokku	1 604 130

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

	2003
Kinnisvarainvesteeringu kulum	108 944
Kommunaalkulud	345 027
Halduskulud	82 000
Muud kulud	46 873
Kokku	582 844

Lisa 8 Rahavoogude aruanne

Olulised mitterahalised tehingud :

- Kinnisvarainvesteeringu soetamine summas 36 017 529 krooni, millest 640 000 krooni tasuti rahas, summas 24 469 298 krooni kajastati hoonestusõigustasu kohustus nüüdisväärtuses ning pikaajaline võlakohustus 10 908 231 krooni;
- Pikaajalise võlakohustus vähenes 414 000 krooni võrra ostjate ettemaksete summas 289 000 krooni ning üüri ettemaksete summas 125 000 krooni arvelt;
- Üüri ettemaksed vähenesid 2003.aastal 48 000 krooni võrra, millega korregeeriti äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutust.


Villu Tragon
Juhatuse liige

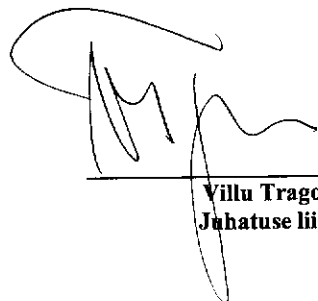
OÜ FIXOR INVEST
Majandusaasta aruanne 2003

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE

Juhatuse allkirjad 2003. majandusaasta aruandele

02-07-2004

OÜ Fixor Invest 2003 majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt
10. juuni 2004.a. otsusega, allkirjastamine 10. juunil 2004.a. :



Villu Tragon
Juhatuse liige

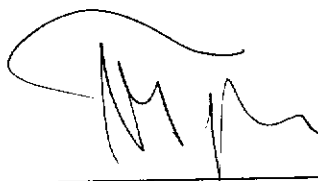
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ARUANNE

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

02-07-2004

OÜ Fixor Invest juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2003. aasta puhaskasum alljärgnevalt:

- 1) eraldada kohustuslikku reservkapitali 4 000 krooni
- 2) jätta jaotamata 898 554 krooni



Villa Tragon
Juhatuseliige

02-07-2004

Tallinna Linnakohtu Registriosakonnale

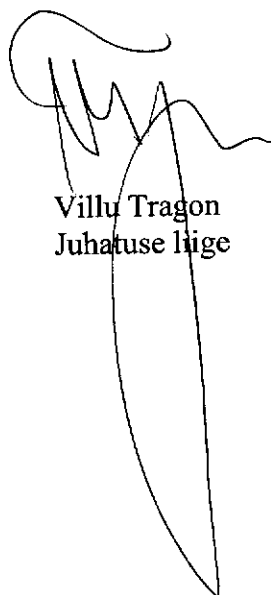
OÜ Fixor Invest (registrikood 10936174) osanike nimekiri seisuga 10.juunil 2004 :

Osade omanik
Villu Tragon

Isikukood
36911137216

Aadress
Tallinn

Osa suurus
40 000 kr.



Villu Tragon
Juhatuses liige