

2003.a. MAJANDUSAASTA ARUANNETallinna Linnakohtus
Registriasakond

SISSE TULNUD

19.06.2004

Ärinimi	AS DV-Kinnisvara
Äriregistri kood	10348595
Aadress	Suur-Sõjamäe 10a, Tallinn
Telefon	6 101 104
Faks	6 101 120
Põhitegevusala	Kinnis- ja vallasvara rentimise korraldamine ja hooldus
Tegevjuht	Jüri Tomson
Juhatus	Jüri Tomson Ants Pilving
Nõukogu	Vladimir Galkin Leonid Tsenter Gernot Stampe Vladimir Maslov Ülo Pärnits
Audiitor:	Jelena Ivanova

Lisatud dokumentide loetelu:
1. aktsionäride nimekiri

Juhatuse liige Jüri Tomson.....

Sisukord

	Valimata Liimakohtus Registriosakond	
Tegevusaruanne 2003	KINSE TULNUD	3
Juhatuse deklaratsioon.....	10.06.2004	4
Bilanss		5
Kasumiaruanne		7
Omakapitali muutuste aruanne.....		8
Rahavoogude aruanne.....		9
Raamatupidamise aastaaruande lisad		10
Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused		10
Lisa 2. Aktsiad ja väärtpaberid.....		15
Lisa 3. Maksud		16
Lisa 4. Põhivara.....		16
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud.....		17
Lisa 6. Kapitalirent ja kasutusrent.....		17
Lisa 7. Võlakohustused.....		17
Lisa 8. Müügitulu		18
Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega.....		18
Kasumi jaotamise ettepanek.....		19
Majandusaasta aruande allkirjad.....		20
Aktsionäride nimekiri.....		21
Audiitori järeldusotsus.....		22

Tegevusaruanne 2003Tallinn Linnakohtus
Registriosakond

01.01.1998 loodud AS DV-Kinnisvara (endiste nimedega Dvigatel Kinnisvara AS ja Dvikin AS) on kiirelt arenev kinnisvarafirma, kes tegutseb ühes Tallinna perspektiivikas piirkonnas Suur-Sõjamäel.

10.06.2004

DV-Kinnisvara AS tegevuse eesmärgiks on AS-le DV-Kinnisvara ja AS-le Dvigatel kuuluvate ruumide ja pindade võimalikult tulemuslik kasutamine samuti uute pindade juurdeostmine.

DV-Kinnisvara AS tegevusalad:

- tootmis- ja laopindade rendileandmine
- büroopindade rendileandmine
- kinnisvaraarendusprojektid
- hoonete haldamine
- kinnisvaraalased konsultatsioonid
- teenuste osutamine rentnikele

2003.a tegevusaasta kujunes firmale edukaks.

DV-Kinnisvara AS tegevuse tulemused seisuga 31.12.2003.a:

- 44 ettevõttele on rendile antud 39,6 tuhat m² pinda 14 hoones;
- realiseerimise netokäive on 18 481 220,00 krooni;
- töötajate 2003.a keskmine nimestikuline arv oli 29 inimest.
- Aruandeaasta palgakulu oli 2 212 877,00 krooni, sh tegevjuhile 218 212,00 krooni. Nõukogu liikmete töötasu moodustas 557 000,00 krooni.
- Töötajate täiendõppekulud olid 8 130,00 krooni
- Investeeringud 2003.a olid 7 526 948,00 krooni.

Järgmisel aastal planeeritakse investeerida summas 3000000,00 krooni.

Kuupäev	Allkiri
Juhatuse liige	Jüri Tomson
Juhatuse liige	Ants Pilving

Kuupäev

Allkiri

21.04.2004

21.04.2004

Juhatuse liige Jüri Tomson.....

Tallinna Linnakohtus
Registriesakond
SISSE TULNUD
10.06.2004

Juhatuse deklaratsioon

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

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2003 ja 15.04.2004 vahemikus.

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 koostamise seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on AS DV-Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatuse liige Jüri Tomson

Juhatuse liige Ants Pilving

Kuupäev Allkiri

21.04.2004

21.04.2004

Juhatuse liige Jüri Tomson.....

Bilanss

Varad	Lisa	31.12.2003	31.12.2002
Käibevara			
Raha ja pangakontod		155 700	373 790
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		2 032 090	1 940 817
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-281 450	-447 709
Nõuded ostjate vastu kokku		1 750 640	1 493 108
Mitmesugused nõuded			
Nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu		1 780	11 948
Nõuded sidusettevõtetele		13 337	38 680
Muud lühiajalised nõuded		227 094	313 271
Mitmesugused nõuded kokku		242 211	363 899
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	543 502	719
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		83 114	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku		626 616	719
Käibevara kokku		2 775 167	2 231 516
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtete aktsiad või osad	2	194 478	110 079
Sidusettevõtete aktsiad või osad	2	293 856	191 500
Mitmesugused pikaajalised nõuded		185 163	1 327 090
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku		673 497	1 628 669
Kinnisvarainvesteeringud	5	60 513 208	49 591 070
Materiaalne põhivara			
Masinad ja seadmed		587 043	576 969
Muu materiaalne põhivara		155 902	156 771
Akumuleeritud põhivara kulum		-152 821	-102 526
Materiaalne põhivara kokku	4	590 124	631 214
Põhivara kokku		61 776 829	51 850 953
Vara kokku		64 551 996	54 082 469

Kohustused ja omakapital**Kohustused****Lühiajalised kohustused****Võlakohustused**

Tagatiseta võlakohustused

71 297 59 988

Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil

7

5 276 443 15 145 823

Lühiajalised laenud krediitiasutustelt

0 84 789

Võlakohustused kokku**5 347 740 15 290 600****Võlad hankijatele**

Tarnijatele tasumata arved

2 028 847 1 727 052

Juhatuse liige Jüri Tomson.....

Võlad hankijatele kokku		2 028 847	1 727 052
Mitmesugused võlad			
Võlad sidusettevõtetele		65 622	75 457
Mitmesugused võlad kokku		65 622	75 457
Maksuvõlad	3	341 238	157 326
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		434 800	456 460
Muud viitvõlad		167 551	137 935
Viitvõlad kokku		602 351	594 395
Lühiajalised kohustused kokku		8 385 798	17 844 830

Pikaajalised kohustused**Pikaajalised võlakohustused**

Mittekonverteeritavad võlakohustused		2 410 947	2 654 515
Pangalaenud	7	31 570 000	17 988 000
Pikaajalised võlakohustused kokku		33 980 947	20 642 515

Muud pikaajalised võlad

Hankijatele tasumata võlad		1 528 837	1 922 377
Muud pikaajalised võlad kokku		1 528 837	1 922 377

Pikaajalised kohustused kokku		35 509 784	22 564 892
--------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kohustused kokku		43 895 582	40 409 722
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Omakapital

Aktsiakapital		400 000	400 000
---------------	--	---------	---------

Reservid

Kohustuslik reservkapital		40 000	40 000
---------------------------	--	--------	--------

Eelmiste perioodide jaotamata kasum		12 732 747	8 643 132
-------------------------------------	--	------------	-----------

Aruandeaasta kasum (-kahjum)		7 483 667	4 589 615
------------------------------	--	-----------	-----------

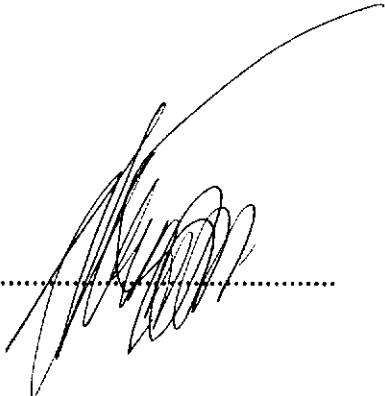
Omakapital kokku		20 656 414	13 672 747
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Kohustused ja omakapital kokku		64 551 996	54 082 469
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kasumiaruanne

	<i>Lisa</i>	2003.a.	2002.a.
Müügitulu	8	18 574 834	18 596 363
Muud äritulud		255 442	259 665
Kaubad, toore, materjal ja teenused		1 678 448	2 310 042
Mitmesugused tegevuskulud		3 987 656	6 095 087
Tööjõu kulud			
Palgakulu		2 212 877	2 387 774
Sotsiaalmaksud		730 250	787 965
Töötuskindlustusmaks		8 116	9 778
Kulum:			
Põhivara kulum		53 770	507 481
Muud ärikulud		599 602	156 422
Ärikasum		9 559 557	6 601 479
Finantstulud/kulud tütarettevõtete aktsiatelt	2	84 400	13 648
Finantstulud/kulud sidusettevõtete aktsiatelt	2	102 356	-28 847
Muud intressi- ja finantskulud		-2 086 971	-1 977 060
Kasum (-kahjum) majandustegevusest		7 659 342	4 609 220
Ettevõtte tulumaks		175 675	19 605
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		7 483 667	4 589 615

Juhatuse liige Jüri Tomson.....



Omakapitali muutuste aruanne

Ettevõtte Liikide
Registriesakond
SISSE TULNUD

2003

2002

10.05.2004

Aktsiakapital

Aktsiakapital aasta alguses	400 000	400 000
Aktsiakapital aasta lõpus	400 000	400 000

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital aasta alguses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital aasta lõpus	40 000	40 000

Eelmiste perioodide jaotamata kasum

Aasta alguses	9 444 811	5 355 196
dividendid	-500 000	-500 000
dividendi tulumaks		-19605
ümberhindlus	6 722 917	0
eelmiste aastate kasumi vähendamine		
/kapitaliseeritud rekonstrueerimise		
mahakandmise/	-2 934 981	0
aruandeaasta kasum (-kahjum)	7 483 667	4609220
Aasta lõpus	20 216 414	9 444 811
Omakapital kokku	20 656 414	9 884 811

Juhatus liige Jüri Tomson.....

Rahavoogude aruanne (kaudsel meetodil)

	2003	2002
		10.000.000
Rahavood äritegevusest		51558100
Puhaskasum	7 483 667	4 609 220
Põhivara kulum ja allahindlus	53 770	10 507 481
Kasum/kahjum põhivara müügist	0	103 908
Kapitaliosaluse kasum/kahjum	-186 756	15 199
Korrigeeritud kasum enne käibekapitali muutusi	7 350 681	5 235 808
Muutus käibevaras	380 186	189 498
Muutus kohustustes	-226 758	-4 860 201
Käibekapitali muutus kokku:	153 428	-4 670 703
Rahavood äritegevusest kokku	7 504 109	565 105
Rahavood investeerimisest		
Tasutud põhivara eest	-10 948 717	-14 055 307
Laekunud põhivara müügist	13 898	127 119
Tasutud finantsinvesteeringute eest	0	-49 125
Rahavood investeerimisest kokku	-10 934 819	-13 977 313
Rahavood finantseerimisest		
Pikaajaliste kohustuste kustutamine		164 678
Tasutud tulumaks dividendidelt		-19 605
Tasutud dividende	-500 000	-500 000
Saadud laenud	9 282 708	12 717 291
Tasutud laenud	-5 570 088	-3 365 221
Tasutud kapitalirendimaksed	0	-54 858
Rahavood finantseerimisest kokku	3 212 620	8 942 285
Raha ja pangakontod netomuutus	-218 090	-4 469 923
Raha ja pangakontod algjääk	373 790	
Raha ja pangakontod lõppjääk	155 700	

Raamatupidamise aastaaruande lisadValituna Linnaaeguse
Registriosakond**Lisa 1 .Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

10.06.2004

AS-i DV-Kinnisvara 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.

Esitlusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

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

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.

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.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Juhatuse liige Jüri Tomson.....

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.

Tütar- ja sidusettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Investeering sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust, millest on maha arvestatud kogunenud amortisatsioon.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- või sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütar- või sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investorigu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütar- või sidusettevõtte kohustusi - sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Tallinn, Linnakohtus
2. korruse osakond

SP. 1. TULUNUD

Finantskohustused

10.06.2006

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 kulusi. 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.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

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.

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.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.



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.

Tallinn, Linnakohus
Registrieskond
SIIN 112 NUD
10.06.2004

Lisa 2. Aktsiad ja väärtpaberid

Pikaajalised finantsinvesteeringud

AS DV-Kinnisvara tütar- ja sidusettevõtted olid aruandeaastal:

- ☐ tütarettevõtte SMAT RÜHM OÜ, reg.nr.10670351, asukoht Tallinn;
- ☐ tütarettevõtte DV-Vikingtransport OÜ, reg.nr. 10643348, asukoht Tallinn;
- ☐ sidusettevõtte AMAR ENT OÜ, reg.nr.10808654, asukoht Tallinn
- ☐ sidusettevõtte Arhiivikorrastaja OÜ, reg.nr.10059520, asukoht Tallinn

	<i>Arhiiviko rrastaja OÜ</i>	<i>AMAR ENT OÜ</i>	<i>DV- Vikingtransp ort OÜ</i>	<i>SMAT RÜHM OÜ</i>
	<i>31.12.2003</i>	<i>31.12.2003</i>	<i>31.12.2003</i>	<i>31.12.2003</i>
Saldo aasta algul	50 554	140 946	49 226	60 853
osaluse %	20%	45%	100%	75%
Väärtuse korrigeerimine kapitaliosaluse meetodil	-2 364	104 719	60 334	24 066
Saldo aasta lõpul	48 190	245 665	109 560	84 919
osaluse %	20%	45%	100%	75%

Tütar- ja sidusettevõtete omakapital

Tütar- ja sidusettevõtete	<i>Arhiiviko rrastaja OÜ</i>	<i>AMAR ENT OÜ</i>	<i>DV- Vikingtransp ort OÜ</i>	<i>SMAT RÜHM OÜ</i>
	<i>31.12.2003</i>	<i>31.12.2003</i>	<i>31.12.2003</i>	<i>31.12.2003</i>
Omakapital aasta lõpul	31.12.2003	31.12.2003	31.12.2003	31.12.2003
Osakapital	40 000	355 000	40 000	40 000
Reservkapital	4 000	0	0	4 000
Eelmiste perioodide kasum/kahjum	85 816	-246 774	526	20 855
Aruandeperioodi kasum/kahjum	-13 110	232 710	60 334	32 087
Omakapital kokku	116 706	340 936	100 860	96 942

Arhiivikorrastaja OÜ, AMAR ENT OÜ, DV-Vikingtransport OÜ, SMAT RÜHM OÜ osade turuväärtus ei ole usaldusväärselt määratav.

Juhatus liige Jüri Tomson.....

Lisa 3. Maksud

	31.12.2003	31.12.2002
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	543 502	719
Käibemaksu intress	0	1 071 920,00
Käibemaks	543 502	0
Maksuvõlad	341 238	157 326
kinni peetud füüsilise isiku tulumaks	68 805	38 336
sotsiaalmaks	98 249	58 958
käibemaks	0	38 228
kogumispension	1 480	0
töötuskindlustusmaks	1 596	1 788
Ettevõtte tulumaks	171 108	19 956

Lisa 4. Põhivara**Materiaalne põhivara**

Põhivara rühm	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus					
31.12.2002	6 585 282	40 013 208	614 269	156 771	47 369 530
Korrideeritud saldo		-2 934 981			-2 934 981
31.12.2002					
Klassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks (lisa 5)	-6 585 282	-37 078 227	-37 300	0	-43 700 809
Uus saldo	0	0	576 969	156 771	733 740
01.01.2003					
Soetatud põhivara			10 074	16 504	26 578
Müüdud põhivara	-			-17 373	-17 373
31.12.2003	0	0	587 043	155 902	742 945
Akumuleeritud kulum					
31.12.2002		-832 502	-56 436	-46 244	-935 182
Klassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks		832 502	155	0	832 657
Uuus saldo		0	-56 281	-46 244	-102 525
01.01.2003					
Arvestatud kulum			-29 225	-24 545	-53 770
Müüdud põhivara				3 474	3 474
31.12.2003		0	-85 506	-67 315	-152 821
Jääkväärtus					
01.01.2003	0	0	520 688	110 527	631 215
31.12.2003	0	0	501 537	88 587	590 124

Lisa 5. KinnisvarainvesteeringudTallinn, Linnakohtus
Registriosakond

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muutunud inventar 1.01.06.2004	KOKKU
Ümberklassifitseerimine (lisa 4)	6 585 282	36 245 725	37 145	0	42 868 152
ümberhindlus	6 722 917	0	0	0	6 722 917
Korrigeeritud saldo 31.12.2002	13308199	36 245 725	37 145	0	49 591 069
soetamine	892 161		2 485 500	559 515	3 937 176
rekonstrueerimine		6 984 963			6 984 963
Lõppsaldo 31.12.2003	14200360	43230668	2522645	559515	60513208

Lisa 6. Kapitalirent ja kasutusrent**Kasutusrent**

Auto kasutusrendi makseid on aruandeaasta kasumiaruandes kajastatud kogusummas 170 986 krooni.

Lisa 7. Võlakohustused

Laenuleping	Leping nr. 1310094870010 Ühispank	Leping nr. 131000881011 Ühispank	Leping nr. 1320182680210 Ühispank	Kokku
Lõplik tasumise tähtaeg	15.07.2005	15.01.2006	30.09.2008	
Intressimäär	euribor+3,9%	euribor+3,9%	euribor+3,9%	
Kohustuste saldo 31.12.2003	479 822	27 294 476	9 072 145	36 846 443
Kohustuste tasumine:				
järgmisel aruandeperioodil	301 822	3 732 476	1 242 145	5 276 443

Lisa 8. Müügitulu

Tegevusala	2003. aasta	2002. aasta
Renditulu		
Kokku	10 347 797	15 865 068
Teenuste osutamine		
Kokku	8 210 362	1 027 736
Materjalide müük		
Eesti	16 675	13 559
Kokku	16 675	13 559
Kõik kokku	18 574 834	18 596 363

Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega

AS DV-Kinnisvara on 2003.a. ostnud ning müünud kaupu ja osutanud teenuseid alljärgnevatele tütar- ja sidusettevõtetele:

Seotud osapooled	Ostud	Müügid
OÜ DV-Viikingtransport	9 275	20 369
OÜ Smat Rühm	537 649	26 565
OÜ AMAR Ent	0	31 599
OÜ Arhiivikorrastaja	0	3 323

Tallinn, Linnakohus
Registriosakond**Kasumi jaotamise ettepanek**

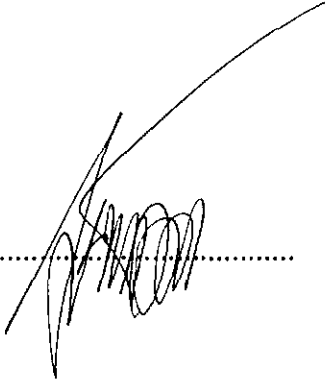
SEK TOI NUD

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	12 732 747
2003. aasta puhaskasum	7 483 667

10.06.2004

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2003: 20 216 414

Maksta välja dividendidena 1 000 000 krooni eelnevate perioodide
jaotamata kasumi arvelt hiljemalt 01.09.2004.

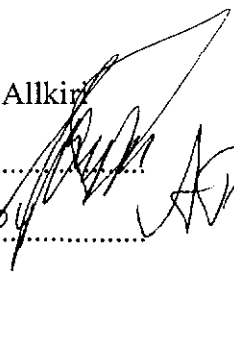
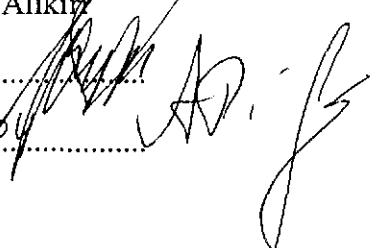
Kasumi jääk pärast 2003.a.aastaruanne kinnitamist 19 216 414Juhatuse liige Jüri Tomson.....

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SIS. TULNUD
10.06.2004

Majandusaasta aruande allkirjad

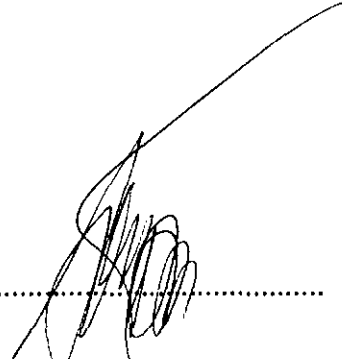
AS DV-Kinnisvara juhatus on koostanud 2003. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku. Seltsi nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande läbi vaadanud.

AS DV-Kinnisvara majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

		Kuupäev	Allkirj
Juhatus liige	Jüri Tomson	21.04.2004	
Juhatus liige	Ants Pilving	21.04.2004	

Nõukogu:

Nõukogu liige	Vladimir Galkin	21.04.04	
Nõukogu liige	Leonid Tsenter	21.04.04	
Nõukogu liige	Gernot Stampe	21.04.04	
Nõukogu liige	Vladimir Maslov	21.04.04	
Nõukogu liige	Ülo Pärnits	21.04.04	

Juhatus liige Jüri Tomson.....

Tallinn, Linnavalitsuse
Registriosakond
SIS. REG. NUD
10.06.2004

Aksionäride nimekiri

1. AS MAINOR, reg.nr.10233521, Tallinn, 12840tk.- 128 400.- krooni
2. OÜ DVITAL, reg.nr.10087338, Tallinn, 8496 tk.- 84 960.- krooni
3. AS LOGIT EEST, reg.nr.10069174, Tallinn, 7184 tk.- 71 840.- krooni
4. AS KRISTOSTEN, reg.nr.10475856, Tallinn, 1064 tk – 10 640.- krooni
5. OÜ BASE LINE, reg.nr. 10687203, Tallinn, 5952 tk.- 59 520.- krooni
6. Vladimir Maslov, isikukood 34708130284, Tallinn, 2 336 tk.- 23 360.- krooni
7. Vladimir Galkin, isikukood 33310280307, Tallinn, 1064 tk- 10 640.- krooni
8. Ants Pilving, isikukood 34807220302, Tallinn, 1064 tk.- 10 640.- krooni

Reg. Nr. 10573553
tel. 6129 809, faks 6129 802

Jelena Ivanova Audiitoribüroo OÜ

Tallinna Linnakohtus
Korraldusosakond
10621 Tallinn, Saksi 16-311
TULNUD

10.06.2004

**Audiitori järeldusotsus AS DV-Kinnisvara
(Ärireg.kood 10348595) aktsionäridele**

Oleme kontrollinud AS DV-Kinnisvara 31.12.2003.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis näitas finantstulemuseks 7 483 667.- krooni kasumit ja bilansimahuks 64 551 996.- krooni. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus ning juhtkond vastutab auditi käigus esitatud andmete õiguse ja raamatupidamise korraldamise eest ettevõttes. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigis kehtiva auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks 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 arvestus põhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna.

Märkused:

1. AS DV-Kinnisvara bilansis on pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatud investeeringud Arhiivkorrastaja OÜ-sse, DV-Vikingtransport OÜ-sse ning SMAT RÜHM OÜ-sse summas 440 144.- krooni. Kuna käesoleva järeldusotsuse koostamise ajaks ei ole meile esitatud eelpool nimetatud äriühingute auditeeritud finantsaruandeid, ei saa me avaldada arvamust ja me ka ei avalda arvamust nimetatud investeeringute kajastamise kohta.
2. Kinnisvarainvesteering on hinnatud aktsiaseltsi juhatuse poolt kinnisvara büroode poolt läbiviidud eksperthinnangute alusel, mistõttu ei saa me avaldada arvamust ja me ka ei avalda arvamust nimetatud kinnisvarainvesteeringu kajastamise kohta.

Oleme seisukohal, et välja arvatud eelnevas kahes lõigus esitatud märkustest tulenev võimalik mõju aruandeperioodi majandustulemusele, kajastab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud majandusaasta aruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS-i DV-Kinnisvara majandusaasta finantsseisundit seisuga 31.12.2003. a. ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust.

Tallinnas, 21.04.2004.a.

Jelena Ivanova
vannutatud audiitor
(tunnistus nr. 363)

