

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2004

8-17

.....
Anne MAZURENKO

OÜ ALDERA INVEST

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2003

OÜ Aldera Invest

Tallinna Linnakohus
Registratsakond
2003.a. majandusaasta aruanne
SISSE TULNUD
01-07-2004

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ärinimi

OÜ ALDERA INVEST

Äriregistri kood

10728205

Aadress

Mere pst.8-707

Telefon

Põhitegevusala

Kinnisvara arendus, haldamine,
teenindamine, rent, ost-müük

Majandusaasta algus

01.01.2003

Majandusaasta lõp

31.12.2003

Juhatuse liige

Raivo Remmelgas
Ruslan Rastotsenkov

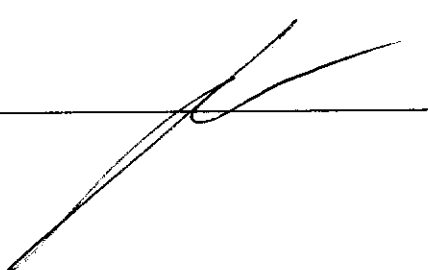
Audiitor

Signe Pius

Lisatud dokumendid

1. Audiitori järeldusotsus
2. Kasumi jaotamise ettepanek
3. Üle 10 protsendi aktsiaid omavate
aktsionäride nimekiri

Juhataja: _____



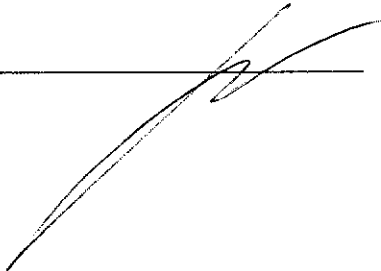
OÜ Aldera Invest

2003.a. majandusaasta aruanne 07- 2004

SISUKORD

Tegevusaruanne	lk.	3
Raamatupidamise aastaaruanne		
Juhataja deklaratsioon	lk.	3
Bilanss	lk.	4
Kasumiaruanne	lk.	5
Rahavoogude aruanne	lk.	6
Omakapitali muutuste aruanne	lk.	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad		
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	lk.	7,8
Lisa 2 Makunõuded ja -kohustused	lk.	9
Lisa 3 Kasutusrent	lk.	10
Lisa 4 Pikaajalised kohustused	lk.	11
Lisa 5 Potentsiaalsed kohustused	lk.	11
Lisa 6 Osakapital	lk.	12
Lisa 7 Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	lk.	12
Lisa 8 Müüdud kaupade kulud	lk.	12
Lisa 9 Muud äritulud	lk.	13
Lisa 10 Muud ärikulud	lk.	13
Juhatuse liikme allkiri 2003.a. majandusaasta aruandele	lk.	15
Audiitori järeldusotsus	lk.	16
Kasumi jaotamise ettepanek	lk.	17
Üle 10% osakuid omavate aktsionäride nimekiri	lk.	18

Juhatuse liige: _____



01-07-2004

TEGEVUSARUANNE

2003. Aastal jätkas OÜ Aldera Invest traditsioonile äritegevust ja eelmisel aastal alustatud ehitustööd objektidel Vabaõhumuuseumi tee 4, kus alustati 5-e korterelamu ehitamist.

Ehitustööd teostav firma "Koger & Partnerid" andis aasta lõpu seisuga käiku kolm korterelamut. Antud ehituse finantseerimine toimus koostöös AS Ühisliising ja ostjate ettemaksude arvel. Korteri müügilepingute sõlmimist ostjatega teostati firma "Siimus Kinnisvara OÜ" kaudu. Kogu objekti ehitustööd ja korteri müügilepingud on plaaneeritud lõpetada juunis 2004.

2003.a. soetati täiendavalt kinnistud Sadama 25 A, kuhu on kavandatud ehitada hotelli-kompleks renditulu teenimise eesmärgil ja korterid müügiks. Objekti finantseerimise leping on sõlmitud Ühisliising AS-ga.

Alustati projekteerimistööd kinnistul Joa tn. 3. Finantseerimiseks sõlmiti liisinguleping Hansa Liising Eestiga ja alustati koheselt aktiivset korterimüügi tehinguid.

Juhatuse liikmetele töötasu ei arvestatud.

Osaühingu osakuid ei ole 2003. aastal võõrandatud, panditud ega tagatiseks antud.

2003.a. korteri müügist saadud tulu oli 130 916 319 tuhat krooni, majandusaasta brutokasumiks kujunes 14 270 447 tuhat krooni.

2004.a. firma kavatseb jätkata aktiivset tegevust kinnisvara turul.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE DEKLARATSIOON

OÜ Aldera Invest juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et

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

Raivo Remmelgas juhatus liige

Ruslan Rastostsenkov juhatus liige

18.04.2004

18.04.2004

01-07-2004

BILANSS

VARAD

(kroonides)	Lisa	31.12.2003	31.12.2002 korrigeeritud
Käibevara			
Raha ja pangakontod		1 136 893	1 379 745
Nõuded ostjate vastu		205 971	
Ostjate laekumata arved		205 971	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		267 190	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	267 190	0
Viitlaekumised		0	0
Muud viitlaekumised		0	0
Ettemaksed		0	0
Varud		74 794 500	0
Lõpetamata ehitus		72 252 404	67 257 959
Ettemaksed hankijatele		2 542 096	0
Käibevara kokku		76 404 554	68 637 704

Põhivara

Maa ja ehitised		0	0
Ettemaksed põhivara eest		0	0
Põhivara kokku		0	0
VARAD KOKKU		76 404 554	68 637 704

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

KOHUSTUSED

Lühiajalised kohustused

Võlakohustused		21 301 870	11 757 787
Lühiajalised laenud		21 301 870	11 757 787
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgm.per.		0	0
Lühiajalised laenud krediidiasutustelt		0	0
Ostjate ettemaksed toodete ja teenuste eest		834 864	8 014 850
Võlad tarnijatele		3 487 430	7 719 044
Maksuvõlad		0	0
Viitvõlad		0	0
Võlad töövõtjatele		0	0
Muud viitvõlad		0	0
Lühiajalised kohustused kokku		25 624 164	27 491 681

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused		36 175 000	40 809 425
Laenud ja liisingute kohustused	4	36 175 000	40 809 425
Pikaajalised kohustused kokku		36 175 000	40 809 425

Omakapital osaühingus

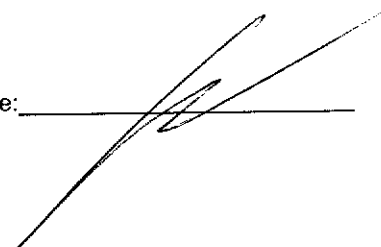
Osakapital nimiväärtuses	6	400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital		0	0
Eelmiste perioodide kahjum		-63 402	-1 439
Aruandeaasta kasum / kahjum		14 268 789	-61 963
Omakapital kokku		14 605 387	336 598
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		76 404 551	68 637 704

Juhatuse liige:

KASUMIARUANNE

	Lisa	2003	2002
Müügitulu	10	131 586 233	0
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	7	122 895 645	0
BRUTOKASUM (-KAHJUM)		8 690 588	0
Üldhalduskulud		-	58 384
Muud äritulud		5 249	0
Muud ärikulud	12	8 294	0
ÄRIKASUM		8 682 294	-58 384
<u>Finantstulud ja -kulud</u>			
Intressikulud		-	0
Kasum valuutakursi muutustest		5 586 495	0
Muud finantstulud ja -kulud		-	-3 579
Kokku finantstulud ja -kulud		5 586 495	-3 579
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST		14 268 789	-61 963
Tulumaks		0	0
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		14 268 789	-61 963

Juhatuse liige: _____



OÜ Aldera Invest

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
2003.a. majandusaasta aruanne

SISSE TULNUD

01-07-2004

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)	2003	2002
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	8 682 294	-58 384
Korrigeerimised		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 542 096	4 003 183
Varude muutus	4 994 442	-51 348 735
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 231 614	-7 428 764
Makstud intressid	0	-3 579
Makstud ettevõtte tulumaks	0	0
Kokku rahavood äritegevusest	6 903 026	-54 836 279
Rahavood investeerimistegevusest		
Lõpetamata ehitus	0	0
Materiaalse põhivara müük	0	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	20 491 811	26 935 397
Ostjate ettemaksed	-7 179 985	8 014 850
Liisinglepingu korras saadud	52 750 000	
Liisinglepingu põhiosa tagasimaksed	-73 325 000	20 575 000
Laenude tagasimaksed	0	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 263 174	55 525 247
RAHAVOOD KOKKU	-360 148	688 968
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 379 745	690 777
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-242 852	688 968
Valuutakursside muutuste mõju	-5 581 246	0
Raha aasta lõpus	1 136 893	1 379 745

Juhatuse liige: _____

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

(kroonides)	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU
Saldo 31.12.2001	400 000		-1 439	398 561
Kohustuslikku reservkapitali				0
Eelmiste perioodide kasum			0	0
Aruandeaasta kasum			-61 963	-61 963
Saldo 31.12.2002	400 000	0	-63 402	336 598
Aruandeaasta kasum			14 268 789	14 268 789
Välja kuulutatud dividendid			-1 200 000	-1 200 000
Saldo 31.12.2003	400 000	0	13 005 387	13 405 387

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

**Lisa 1. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL
KASUTATUD ARVESTUSMEETODID JA HINDAMISALUSED**

OÜ Aldera 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 Aldera Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumi-aruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantakse kuludesse täies ulatuses.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest

kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludesse kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse määramisel kasutatakse kaalutud 1 -07- 2004 keskmise meetodit.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 20 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooni norm	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	5%	20 aastat
Seadmed	10- 20%	5- 10 aastat
Transpordi vahendid	6- 20 %	5- 15 aastat
Muu inventar	30%	3 aastat

Materiaalse põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara kasulikke eluiga.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste protseduuridega. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende määraga 26/74 netodividendina väljamakstud summast. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste varade ja kohustuste maksubaas majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega - vara ei saa tekkida.

Kuni 31. detsembrini 2002 vähendati dividendide väljakuulutamise järel dividendide väljamaksmisega kaasneva ettevõtte tulumaksu võrra eelmiste perioodide jaotamata kasumit. 1. jaanuaril 2003 jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksuna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisas 6.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Juhatuse liige: _____

01-07-2004

Lisa 2. MAKSUNÕUDED JA - KOHUSTUSED

(kroonides)

Maksuliik	31.12.2003	31.12.2002
	Nõue	Nõue
Käibemaks	267 190	-
KOKKU	267 190	0

Lisa 3. KASUTUSRENT

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel ühte sõiduautot. Aruandeaastal kajastati kuludes kasutusrendimakseid summas 70 920 krooni.

Juhatuse liige: _____

Lisa 4. PIKAAJALISED KOHUSTUSED

(kroonides)

Pikaajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alus- valuuta	Muud tingimused
<u>Ehituslaen</u>					
sh maksetähtaeg 1 -2 aastat	31 575 000	01.11.2004	7,4 % aastas	EEK	Laenud on tagatud ettevõtte varadega
sh maksetähtaeg 1 -2 aastat	5 000 000	30.11.2005	6 kuu EURIBOR+ 5,22% aastas	EEK	Laenud on tagatud ettevõtte varadega

Lisa 5. POTENTIAALSED KOHUSTUSEDTulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2003 moodustas 14 205 387 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasna kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 3 693 401 krooni, seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 10 511 986 kr.

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

Lisa 6. OSAKAPITAL

(kroonides)

	Osakute arv (tk)	Osakapital
Saldo 31.12.2003	400	400 000
Saldo 31.12.2003	400	400 000

Juhatuse liige: _____

Lisa 7. MÜÜDUD KAUPADE KULUD

(kroonides)

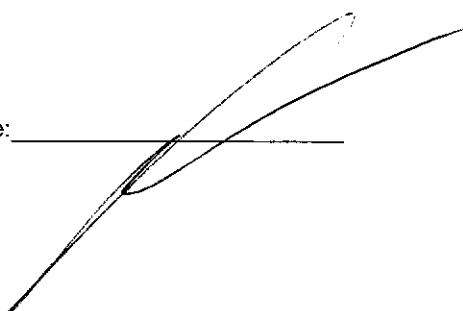
	2003	2002
Materjalid	122 003 635	901 343
Teenused	549 538	902 665
Autokulud	106 763	495 208
Muud kulud	1 117	56 755
Kokku	235 709	2 355 971

Lisa 8. MUUD ÄRITULUD

(kroonides)

	2003	2002
Muud tulud	5 249	
Kasum valuutakursi muutustest	5 581 246	0
Kokku	5 586 495	0

Juhatuse liige: _____



Lisa 9. MUUD ÄRIKULUD

(kroonides)

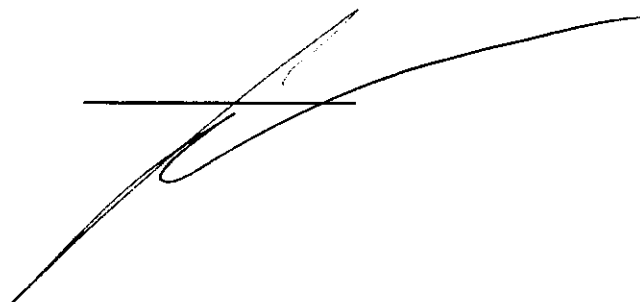
	2003	2002
Muud ärikulud	8 294	2
Kokku	8 294	2

Lisa 10. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste peirkondade lõikes

(kroonides)

Tegevusala	2003	2002
Korterite ehitus ja müük	130 916 319	-
Muu müük	669 914	-
Kokku	131 586 233	

Juhatuse liige.



OÜ Aldera Invest

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
2003.a. majandusaasta aruanne
SISSE TULNUD
01-07-2004

Juhataja allkiri 2003.a. majandusaasta aruandele

OÜ Aldera Invest juhataja on koostanud 2003. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Raivo Remmelgas juhatuse liige

18.04.2004

Ruslan Rastostsenkov juhatuse liige

18.04.2004

Juhatus liige:

OÜ Aldera Invest

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
2003.a. majandusaasta aruanne
SISSE TULNUD
01-07-2004

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Aldera Invest jaotamata kasum on:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-63 402
2003.a. puhaskasum	14 268 789
Kokku jaotamata kasum	14 205 387

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Eraldised kohustuslikku reservkapitali	40 000
Dividendideks	1 200 000

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist **12 965 387**

Raivo Remmelgas juhatuse liige _____

18.04. 2004

Ruslan Rastostsenkov juhatuse liige _____

18.04. 2004

Juhatus liige: _____

OÜ Aldera Invest

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUI
01-07-2004

Üle 10 % osakuid omavate omanike nimekiri

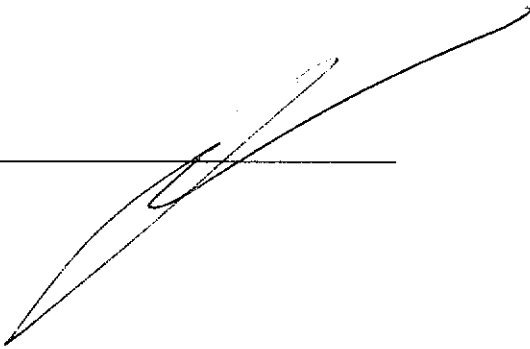
Raivo Remmelgas

Isikukood	36812110229
Aadress	Tallinn
	Eesti Vabariik
Osakute liik	nimeline
Osakute arv	1
Osakute nimiväärtus	80 000

Ruslan Rastotsenkov

Isikukood	35812222223
Aadress	Tallinn
	Eesti Vabariik
Osakute liik	nimeline
Osakute arv	1
Osakute nimiväärtus	320 000

Juhatuse liige: _____



01-07-2004

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS OÜ ALDERA OSANIKELE

Olen auditeerinud OÜ ALDERA 31. detsembril 2003. aastal lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhtkond. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi Audiitortegevuse seadusega. Nimetatud seadus nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, kas aastaaruandes sisaldub olulisi vigu. Auditi käigus olen kontrollinud väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhinevad aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete analüüsi ning seisukohavõttu aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et minu audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab perioodil 01.01.2003-31.12.2003. aasta finantstulemuseks 14 268 789 krooni kasumit ja bilansimahuks 76 404 551 krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ ALDERA majandusaasta finantsseisundit.

Tallinnas, 18. aprill 2004



Signe Pius
Vannutatud audiitor