

**MAJANDUSAASTA
ARUANNE**

KONTROLLITUD:
Tallinna Linnakohtus
Registrikeskond
SISSE TULNUD

01-07-2004

8-17

01.01.2003 – 31.12.2003

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ

REGISTRIKOOD 10064343

ADDRESS KENTMANNI 7/56 10116 TALLINN

TELEFON 6 44 90 30

FAKS 6 46 62 71

Lisanduvad dokumendid

1. osanike nimekiri

2003. a. majandusaasta aruanne

01-07-2004

Sisukord

Sisukord	2
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse deklaratsioon raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5-6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	10
Lisa 1 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 2 Materiaalse põhivara liikumine	11
Lisa 3 Realiseerimise netokäive	11
Lisa 4 Tütarettevõtete aktsiad ja osad	12-13
Lisa 5 Muud pikaajalised aktsiad ja osakud	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Võlakohustused	14
Lisa 8 Mitmesugused nõuded	14
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek	15
Juhatuse allkirjad 2003.a. majandusaasta aruandele	16

1. 2003.a. jätkati kinnisvaraprojektide haldamist. Realiseerimise netokäive oli 303 063 krooni ja puhaskasum 3 691 368 krooni. Põhiosa kasumist moodustas finantstulu tütarettevõtete osadelt (1 950 750 krooni) ja kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tulenev kasum (1 547 900 krooni).
2. 2004 aastal ei planeerita kinnisvaraportfellis olulisi muudatusi. Objekte kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna kasutades õiglase väärtuse meetodit.
3. Kasumit 2004 aastal ei planeerita.
4. 2003.a. arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud ning neid ei planeerita ka 2004. aastal.
5. Osaühingu juhatus koosneb ühest liikmest, kellele tasu makstud ei ole.
6. Osaühingus ei töötanud ühtegi põhikohaga töötajat, töötasu arvestatud ei ole.

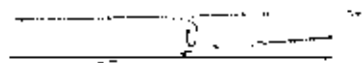
01-07-2004

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatusdeklaratsioon raamatupidamise aastaaruande kohta

Deklareerin oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et AT Kinnisvara Investeeringute OÜ:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab majandusüksuse finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- on juhatuse hinnangul jätkuvalt tegutsev äriühing.



Toomas Oosalu
AT Kinnisvara Investeeringute OÜ juhataja

Tallinnas, 22. juuni 2004.a.

2003.a. raamatupidamise aastaaruanne

Tallinna Linnakohtus
Registriesakonnas
SISSE TULNUD

Bilanss**2003**01-07-2004
Lisa nr.**AKTIVA (VARA)****Käibevara**

Raha ja pangakontod	86 934	36 680	
Nõuded ostjate vastu			
Ostjalt laekumata arved	0	11 521	1
<i>KOKKU</i>	0	11 521	
Mitmesugused nõuded			
Nõuded tütar- ja ematöötetele	2 015 631	2 210 631	8
<i>KOKKU</i>	2 015 631	2 210 631	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Muud ettemakstud tulevaste per.kulud	1 896	1 988	
<i>KOKKU</i>	1 896	1 988	

Käibevara kokku	2 104 461	2 260 820
------------------------	------------------	------------------

Põhivara

Pikaajalised finantsinvesteeringud			4,5
Tütarettevõtete aktsiad või osad	2 952 860	1 002 110	4
Muud aktsiad, osad ja võlatähed	17 000	17 000	5
<i>KOKKU</i>	2 969 860	1 019 110	
Kinnisvarainvesteeringud			6
Kinnisvarainvesteeringud	7 814 800	0	6
<i>KOKKU</i>	7 814 800	0	
Materiaalne põhivara			2
Maa (soetusmaksumuses)	0	438 858	
Ehitised (soetusmaksumuses)	0	2 703 044	
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)	0	-247 560	
<i>KOKKU</i>	0	2 894 342	

Põhivara kokku	10 784 660	3 913 452
-----------------------	-------------------	------------------

AKTIVA (vara) KOKKU	12 889 121	6 174 272
----------------------------	-------------------	------------------

01-07-2004

2003.a. raamatupidamise aastaaruanne

	2003	2002
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused		7
Tagatiseta võlakohustused	30 600	30 600
<i>KOKKU</i>	30 600	30 600
Viitvõlad		
Muud viitvõlad	0	1 616
<i>KOKKU</i>	0	1 616
Lühiajalised kohustused kokku	30 600	32 216
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused		7
Mitte konverteeritavad võlakohustused	1 248 546	1 301 007
<i>KOKKU</i>	1 248 546	1 301 007
Pikaajalised kohustused kokku	1 248 546	1 301 007
KOHUSTUSED KOKKU	1 279 146	1 333 223
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	7 874 607	4 362 499
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	3 691 368	434 550
OMAKAPITAL OSAÜHINGUS KOKKU	11 609 975	4 841 049
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU	12 889 121	6 174 272

2003.a. raamatupidamise aastaaruanne

Tallinna Linnakohtus
Registriaakond

SISSE TULNUD

01-07-2004

Kasumiaruanne 01.01.03-31.12.03

	2003	2002	Lisa nr.
Äritulud			
Realiseerimise netokaive	303 063	324 667	3
Muud äritulud	1 548 950	0	
Äritulud kokku	1 852 013	324 667	
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	55 598	104 847	
Mitmesugused tegevuskulud	49 787	48 381	
Kulum	0	27 036	
Ärikulud kokku	105 385	180 264	
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	1 746 628	144 403	
Finantstulud			
Finantstulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	1 950 749	296 129	
Muud intressi- ja finantstulud	111	138	
Finantstulud kokku	1 950 860	296 267	
Finantskulud			
Muud finantskulud	6 120	6 120	
Finantskulud kokku	6 120	6 120	
KASUM (-KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST	3 691 368	434 550	
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAILJUM)	3 691 368	434 550	

2003.a. raamatupidamise aastaaruanne

01.01.2003 - 31.12.2003

Rahavoogude aruanne

	2003	2002
RAHAVOOG ARUANDEAASTA ÄRITEGEVUSEST		
Aruandeaasta puhaskasum	3 691 368	434 550
Põhivara amortisatsioon	0	27 036
Kinnisvarainvest. õiglase väärtuse muutus	-1 547 900	0
<i>Bilansirühmade kokkuvõtete muutused</i>		
Ostjatele laekumata arved	11 521	-5 521
Nõuded tütar- ja emettevõtetele	195 000	102 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	192
Muud ettemakstud tulevaste per.kulud	92	-474
Hankijatele tasumata arved	0	-4 141
Aruandeaasta väljamaksmata kulud	-1 616	1 616
Tagatiseta võlakohustused	0	-130 000
KOKKU RAHAVOOG ÄRITEGEVUSEST	2 348 465	425 258
RAHAVOOG ARUANDEAASTA INVESTEERIMISEST		
Pikaajalised investeeringud	-1 950 750	-188 679
Muud pikaajalised võlad	-52 461	-233 138
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	-295 000	0
KOKKU RAHAVOOG INVESTEERIMISEST	-2 298 211	-421 817
KOKKU ETTEVÖTTE RAHAVOOG	50 254	3 441
<i>Raha- ja pangakontod aruandeperioodi alguses</i>	<i>36 680</i>	<i>33 239</i>
<i>Raha aruandeperioodi lõpus</i>	<i>86 934</i>	<i>36 680</i>
KOKKU RAHAJÄÄGI MUUTUS (+,-)	50 254	3 441

2003.a. raamatupidamise aastaaruanne

Valitsuse poolt kinnitatud
registriosaikuna
SISSE TULNUD

Omakapitali muutuste aruanne

01-07-2004

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ osakapital on 40 000 krooni, mis jaguneb 2-ks osaks nimiväärtustega 25 000 kr. ja 15 000 kr.

	Osakapital	Reservid	Lõlm.per. Kasum	Aruandeper. kasum	Kokku omakapital
31.12.02	40 000	4 000	4 362 499	434 550	4 841 049
Kasumi liikumine			434 550	-434 550	
Arvestuspõhimõtte muutuse mõju			3 077 558		3 077 558
Kasum				3 691 368	3 691 368
31.12.03	40 000	4 000	7 874 607	3 691 368	11 609 975

Dividende aastal 2003 väljakuulutatud ja makstud ei ole.

2003.a. majandusaasta aruanne

Lehtimäe Linnakohus
Kogusosakond
SISSE TULNUD

Raamatupidamise aastaaruande lisad

01-07-2004

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

2003. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud cesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisuliste määrustega, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel EV raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr . 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Rahana kajastatakse majandusaasta aruandes arvelduskonto jääki.

Ostjatelt laekumata arved on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Tütarettevõtete aktsiad ja osad on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit, korrigeerides alginvesteeringut tütarettevõtte kasumi/kahjumiga.

Pikaajalised investeeringud muudesse aktsiatesse ja väärtpaberitesse kajastatakse soetusmaksumuses.

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ põhivarade piirmaksumuseks 10 000 krooni. Põhivarasid amortiseeritakse raamatupidamises lineaarse meetodi alusel ja amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Ehitised ja maa klassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil.

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ

2003.a. majandusaasta aruanne

koostanud ja kontrollinud
registri- ja arvutuskontroll
SISSE TULNUD

01.01.2004 - 31.12.2004

Lisa 1

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu ei ole, samuti ei ole kuluks kantud ebatõenäoliselt laekuvaid summasid.

Lisa 2

Materiaalse põhivara liikumine

	Maa	Ehitised	Akumul. Kulum	Jääkmaksumus
31.12.02	438 858	2 703 044	-247 560	2 894 342
Ümberklassif. kinnisvarainvesteeringuks	-438 858	-2 703 044	247 560	-2 894 342
31.12.03	0	0	0	0

Lisa 3

Realiseerimise netokäive

Kogu AT Kinnisvara Investeeringute OÜ käive on toimunud Eestis.

	2003	2002
Üür	212 385	214 420
Rent	0	24 000
Tecnused	90 678	86 247
KOKKU	303 063	324 667

2003.a. majandusaasta aruanne

01-57-2094

Tütarettevõtete aktsiad ja osad

Tütaretevõttete omakapital seisuga 31.12.2003

OÜ Grid-Emerek	2003	2002
Aksia-/või osakapital	240 000	240 000
Kohustuslik reservkapital	24 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 164 358	892 229
Aruandeaasta kasum/kahjum	1 939 456	296 129
Omakapital kokku	3 367 814	1 428 358
Investeeriija osa omakapitalist	3 367 814	1 428 358

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ

Failiina Linnakohus
 Registratsiooni

2003.a. majandusaasta aruanne**SISSE TULNUD**

2002.a. septembris asutas osühing uue tütaretevõtte AT Kinnisvarahalduse OÜ, mille 40 000 kroonisest osakapitalist omab üht osa nimiväärtusega 26 800 kr. Tütaretevõtte tegeleb kinnisvara haldamisteenuse osutamisega.

OÜ AT Kinnisvarahalduse	2003	Sept. 2002
Osakapital	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	0	0
Helmiste perioodide jaotamata kasum	0	0
Aruandeaasta kasum/kahjum	16856	0
Omakapital kokku	56856	40 000
Investeeriija osa omakapitalist	38 094	26 800

Lisa 5**Muud pikaajalised aktsiad ja osakud**

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ-l on osalus AT Kinnisvarabüroo AS-is, aktsiakapitaliga 1 010 000 krooni, mis kujundati 2002.a. ümber osühinguks, osakapitaliga 101 000 krooni. AT Kinnisvara Investeeringute OÜ omab üht osa nimiväärtusega 17 000 kr.

Lisa 6**Kinnisvarainvesteeringud**

Ümberklassifitseeritud materiaalsest põhivarast	3 141 902
Jaotamata kasumis kajastatud arvestuspõhimõtte muutus	3 077 558
Korrigeeritud maksumus seisuga 01.01.2003	5 971 900
Soetamine	295 000
Õiglase väärtuse suurenemine	1 547 900
Lõppsaldo 31.12.2003	7 814 800

2003.a. majandusaasta aruanne

Pallina Linnakohus
Registrisakond

SISSE TULNUD

01.07.2004

Lisa 7

Võlakohustused

	Laenu saldo 31.12.03	sh.pika- ajaline osa	sh.lühi- ajaline osa
Harju Maavalitsus	153 000	122 400	30 600
Merike Oosalu	1 126 146	1 126 146	0
Kokku	1 279 146	1 248 546	30 600

Lisa 8

Mitmesugused nõuded

Mitmesuguste nõuete saldo tuleneb tütarettevõtte AS Grid-Emerek
ümberkujundamisest osäühinguks 2001.a. ja sellega seotud nõudest.
Nõue vähenes 2003.a. 195 000 krooni.

2003.a. raamatupidamise aastaaruanne

Tallinn, 1. märts 2004
 Registreeritud
SISSE TULNUD

2003.a. kasumijaotuse ettepanek

01-07-2004

Eelmiste perioodide jaotamata kasum 2002.a. lõpus	4 797 049
2003.a. aruandeaasta puhaskasum	3 691 368
Arvestuspõhimõtte muutuse mõju eelmistele perioodidele jaotamata kasumile	3 077 558
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2003.a. majandusaasta aruande kinnitamist	11 565 975

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ

2003.a. majandusaasta aruanne

Ta'linna Linnakohtus
Registrisaketoht

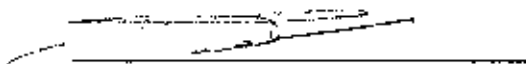
SISSE TULNUD

Juhatusel allkirjad majandusaasta aruandele

0 1 -07- 2004

2003.a. majandusaasta aruanne kinnitati AT Kinnisvara Investeeringute OÜ
osanike üldkoosoleku poolt 22. juunil 2004.a. ja allkirjastamine
toimus

Tallinnas, 22. juunil 2004.a.

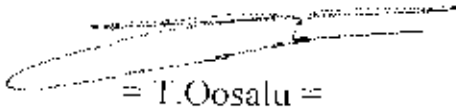

Toomas Oosalu
juhataja

07-07-2004

**AT Kinnisvara Investeeringute OÜ osanikud ja nende osade
nimiväärtused seisuga 30.06.04.a.**

1. Avo lin	-	15 000.- krooni
is.k. 36309250235		
eluk. Vilde tee 70-49		

2. Toomas Oosalu	-	25 000.- krooni
is.k. 35904240219		
eluk. Rataskaevu 24-3		


= T. Oosalu =

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ juhataja
30. juunil 2004.a.