

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2004

Anne MAZURENKO 2-15

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2003
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2003

OÜ BREMBO KINNISVARA

Äriregistri number: 10730863
Aadress: Pärnu mnt. 160, Tallinn 11317
Tegevjuht: Mati Tusov
Telefon: (0) 6142137
Faks: (0) 6142139
Põhitegevusala: Kinnisvaraarendus

01-07-2004

Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele ja lisadele 1 - 3.	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	12
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	12
Lisa 1 Maksud	14
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 3 Tehingud seotud osapooltega	14
Juhatuse allkirjad aastaaruandele	15

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
01 -07- 2004

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Brembo Kinnisvara peamiseks tegevusalaks on kinnisvarahaldus ja -arendus.

Juriidiline aadress:	Pärnu mnt. 160 11317 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10730863
Telefon:	372 6142137
Faks:	372 6142139

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2004

TEGEVUSARUANNE

OÜ Brembo Kinnisvara kajastatava majandusaasta põhiliseks arendusprojektiks on olnud kinnistul Pärnu mnt. 160D asuva büroohoone renoveerimistööd.

Majandusaasta kahjum oli tingitud suurtest väljaminekutest eelnimetatud hoone ettevalmistamiseks enne järgnevat rendiperioodi. Järgmise majandusaasta esimesel poolel on planeeritud nimetatud projektiga jõuda kasumisse.

Järgneva majandusaasta prioriteetideks on arendusprojektide mahu suurendamine.

Aruandeperioodi jooksul juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele ja lisadele 1 - 3.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

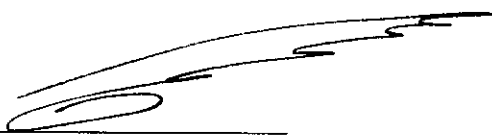
SISSE TULNUD

01-07-2004

Juhatus kinnitab OÜ Brembo Kinnisvara perioodi 1. jaanuar 2003 kuni 31. detsember 2003 kohta koostatud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt;
3. OÜ BREMBO KINNISVARA on jätkuvalt tegutsev ettevõte.


Juhatus liige
Mati Tusov

Tallinn, "30" juuni 2004

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

Bilanss

SISSE TULNUD

AKTIVA		01-07-2004	
KÄIBEVARA		31.12.2003	31.12.2002
		1	2
Raha ja pangakontod			
Raha ja pangakontod		39777	513215
Kokku raha ja pangakontod		39777	513215
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		25016	
Kokku nõuded ostjate vastu		25016	0
Mitmesugused nõuded.			
Lühiajalised nõuded			36000
Kokku mitmesugused nõuded		0	36000
Ettemaksud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		125977	
Muud ettemaksud		135700	135700
Kokku ettemakstud tulevaste perioodide kulud		261677	135700
Varud			
Ostetud kaubad müügiks		696207	
Kokku 7. rühm		696207	0
KOKKU KÄIBEVARA		1022677	684915
AKTIVA			
PÕHIVARA		1	2
Pikaajalised investeeringud			
Kinnisvarainvesteeringud		3250000	
Kokku pikaajalised investeeringud		3250000	0
Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)			3250000
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)			108335
Kokku materiaalne põhivara		0	3141665
KOKKU PÕHIVARA		3250000	3141665
KOKKU AKTIVA		4272677	3826580

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

PASSIVA		SISSE TULNUD	
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		31.12.2003	31.12.2002
		1	2
Võlakohustused			
Tagatiseta võlakohustused		570000	
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed			
järgmisel perioodil		267052	215540
Kokku võlakohustused		837052	215540
Võlad hankijatele			
Hankijatele tasumata arved		372027	
Kokku võlad hankijatele		372027	0
Maksuvõlad		1315	4882
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)			
Muud viitvõlad			11021
Kokku intressivõlad		0	11021
KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		1210394	231443
PIKAAJALISED KOHUSTUSED		1	2
Pikaajalised võlakohustused			
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed			
järgmistel perioodidel		3080298	2716084
Muud laenud			850000
Kokku pikaajalised võlakohustused		3080298	3566084
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		3080298	3566084
PASSIVA			
OMAKAPITAL		31.12.2003	31.12.2002
		1	2
Aksiakapital või osakapital nimiväärtuses		54000	54000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		83388	-303
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-155403	-24644
KOKKU OMAKAPITAL		-18015	29053
KOKKU PASSIVA		4272677	3826580

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2004

Kasumiaruanne

	01.01.03-31.12.03	01.01.02-31.12.02
	1	2
MÜÜGITULU	121200	221200
Müüdud toodete (kaupade, teenuste) kulu		
BRUTOKASUM	121200	221200
Mitmesugused tegevuskulud	75829	108401
Muud ärikulud		38023
ÄRIKASUM	45371	74776
Finantstulud		
Muud intressi- ja finantstulud	441	483
Kokku finantstulud	441	483
Finantskulud		
Intressikulud	201215	99903
Kokku finantskulud	201215	99903
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST	155403	24644
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	-155403	-24644

Rahavoogude aruanne

Tallinna Linnakohus
Registriosakond**ÄRITEGEVUSEST tulenevad rahavood**

	01.01.03-31.12.03	01.01.02-31.12.02
	1	0 1 - 07 - 2004
Ärikasum	-155403	-24644
Äritegevusega korrigeerimine		
Korrigeerimine kulumiga		108335
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-150993	-35982
Varude muutus	-696207	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	357439	-119797
Intresside tulud-kulud	200774	

Kokku rahavood äritegevusest	-444390	-72088
-------------------------------------	----------------	---------------

2. INVESTEERINGUTEST tulenevad rahavood

	01.01.03-31.12.03	01.01.02-31.12.02
	1	1
Kinnisvarainvesteeringu soetamine (lõpetamata ehitus)	0	-3250000
Antud laenud	-3021000	
Antud laenude tagasimaksed	3057000	
Saadud intressid	441	

RAHAVOOG INVESTEERINGUTEST	36441	-3250000
-----------------------------------	--------------	-----------------

3. FINANTSEERINGUTEST tulenevad rahavood

	01.01.03-31.12.03	01.01.02-31.12.02
	1	1
Saadud laenud	570000	1117700
Laenude tagasimaksed	-850000	-267700
Saadud kapitalirent	564428	3250000
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	-148702	-318376
Aktsiate emiteerimine		14000
Makstud intressid	-201215	

RAHAVOOG FINANTSEERINGUTEST	-65489	3795624
------------------------------------	---------------	----------------

RAHAVOOG KOKKU	-473438	473536
-----------------------	----------------	---------------

RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUL	513215	39679
---	---------------	--------------

RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI LÖPUL	39777	513215
---	--------------	---------------

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

Tallinna Linnakohus
Registriosakond**KokkuSISSE TULNUD**

01-07-2004

	Aktsia- kapital	Eelmiste perioodide kasum/ kahjum	Aruandeaasta kasum/ kahjum	
31.12.2002	54'000	-303	-24'644	29'053
2002. a. kahjumi suunamine järgmistesse perioodidesse	0	-24'644	24'644	0
2002 a. kinnisvara.- investeeringu kulumise suunamine eelmiste perioodide kasumisse	0	108'335	0	108'335
Aruandeaasta kasum	0	0	-155'403	-155'403
31.12.2003	54'000	83'388	-155'403	-18'015

Seoses 2002 aastal põhivarana arvestatud büroohoone arvele võtmisega kinnisvarainvesteeringuna, on 2002 aastal arvestatud kulum suunatud eelmiste perioodide kasumisse.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

01-07-2004

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

OÜ BREMBO KINNISVARA raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ BREMBO KINNISVARA kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpapereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allahindlus kajastatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved"). Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud 180 päeva, on kantud kuludesse. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja sama kulukirje vastukandena. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või 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 kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel s.o. soetusmaksumuses ja ümberhindlused sõltuvalt väärtuse tõusust ning langusest. Ümberhindlused baseeruvad igaaastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud äritulud". Kapitalirendile võetud kinnisvarainvesteeringute arvestus toimub sarnaselt ostetud kinnisvarainvesteeringutega.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10,000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10,000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 8%
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 40%

Maad ei amortiseerita.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud ^{01.07.2004} netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt kinnisvarainvesteeringuga. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul tekkepõhiselt tuluna.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangust, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

Seotud osapooled

OÜ BREMBO KINNISVARA aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke;
- b) juhtkonna ning juhatuse liikmeid;
- c) eelpool loetletud isikute lähikondlasi; ja
- d) ettevõtte töötajaid.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 30. juuni 2003 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui ettevõttel tekib dividendi nõudeõigus.

Rahavoogude aruanne

OÜ BREMBO KINNISVARA rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju, ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Lisa 1 Maksud
 (kroonides)

 Tallinna Linnakohus
 Registriosakond
SISSE TULNUD

Maksuliik	31. detsember 2002		31. detsember 2003	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Maksuintressid	0	1'084	0	1'315
Käibemaks	0	3'798	125'977	0
Kokku	0	4'882	125'977	1'315

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

	Maksumus aasta alguseks	Sissetulek	s.h. ostetud	Maksumus aasta lõpuks	Kulum 2003	Jääkmaksumus
1. Kinnisvarainvesteeringud	3 250 000		-	3 250 000	-	3 250 000
- bürooruumid	3 250 000		-	3 250 000	-	3 250 000

Seisuga 31.12.2002 põhivarana arvel olnud büroohoone (maksumusega 3'250'000 krooni) võeti alates 01.01.2003 arvele kinnisvarainvesteeringuna. 2002 aastal arvestatud kulum suunati eelmiste perioodide kasumisse. Alates 01.01.2003 kinnisvarainvesteeringutelt kulumit ei arvestata.

Lisa 3 Tehingud seotud osapooltega

OÜ-I BREMBO KINNISVARA tehinguid seotud osapooltega perioodil 01.01.2003 kuni 31.12.2003 ei olnud.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2004

.....

Juhatuse allkirjad aastaaruandele

OÜ BREMBO KINNISVARA perioodi 01.01.2003 - 31.12.2003 aastaaruande, mis on kinnitatud osaniku poolt

allkirjastamine "30. juuni" 2004:



Juhatuse liige
Mati Tusov

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2004

OÜ Brembo Kinnisvara
Reg.nr. 10730863

OSANIKE NIMEKIRI

Nr.	Osaniku nimi	Osa summa	Osaluse %
1.	OÜ Buenas, reg.kd. 10173813	54'000 kr	100%


Mati Tusov
Juhatuse liige

"30. juuni 2004"