

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD  
01.07.2004

8-15  
Liane Adamson

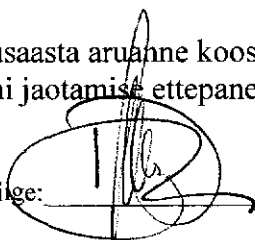
## OÜ VLN KINNISVARAARENDUS

### MAJANDUSAASTA ARUANNE

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Ärinimi:             | OÜ VLN Kinnisvaraarendus |
| Äriregistri kood:    | 10559487                 |
| Aadress:             | Suur-Ameerik12, Tallinn  |
| Telefon:             | 6 46 00 46               |
| Fax:                 | 6 46 00 44               |
| Majandusaasta algus: | 01.01.2003               |
| Majandusaasta lõpp:  | 31.12.2003               |
| Tegevjuht:           | David Vallner            |
| Tegevusala:          | kinnisvaraarendus        |

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

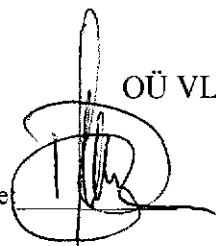
Juhatusel liige:



## Sisukord

|                                                                                          |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Tegevusaruanne                                                                           | 3     |
| Raamatupidamise aastaaruanne                                                             | 4     |
| Juhatuse deklaratsioon                                                                   | 4     |
| Bilanss                                                                                  | 5     |
| Kasumiaruanne                                                                            | 6     |
| Rahavoogude aruanne                                                                      | 7     |
| Omakapitali muutuste aruanne                                                             | 8     |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                                                       | 9     |
| Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja<br>Hindamisalused | 9     |
| Lisad 1-9                                                                                | 10-11 |
| Kasumijaotamise ettepanek                                                                | 12    |
| Juhatuse allkirjad 2003.a. majandusaasta aruandele                                       | 13    |
| Osanike nimekiri                                                                         | 14    |
| Ainuosaniku otsus                                                                        | 15    |

Juhatuse liige



Dokument koosneb 15 leheküljest  
OÜ VLN Kinnisvaraarendus majandusaasta aruanne

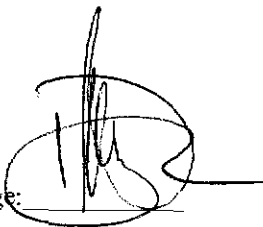
OÜ VLN Kinnisvaraarendus  
Tegevusaruanne

.....

OÜ VLN Kinnisvaraarendus põhitegevuseks on mitmesugused kinnisvaratehingud. Suurimate kinnisvaraobjektide finantseerimisel kasutab ettevõtte finantsasutuse abi, väiksemad rahastatakse ettevõtte omavahenditest.

Kinnisvara renoveerimis- ja ehitustöodes ei kasutata palgalist tööjõudu, vaid ostetakse ehitusteenuseid erinevatelt eesti firmadelt, 2003.a. aruandeaastal töötas ettevõttes keskmiselt 3 põhikohaga töötajat. Palkadeks oli arvestatud 107 187,00 krooni. Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatus töö ei tasustatud.

Juhatus liige:

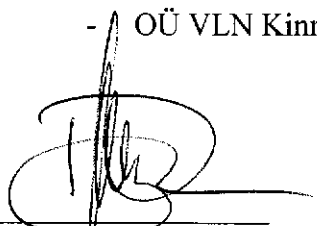


## Raamatupidamise aastaaruanne

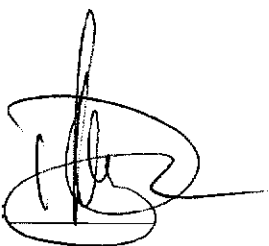
### Juhatuse deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust esitatud OÜ VLN Kinnisvaraarendus 2003.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest, ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ VLN Kinnisvaraarendus finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 30.06.2004, on raamatupidamise aastaaruandes nõudekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ VLN Kinnisvaraarendus on jätkuvalt tegutsev.



David Vallner  
Juhatuse liige



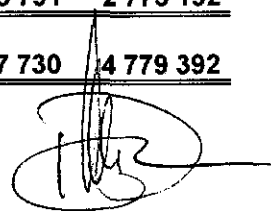
Juhatuse liige

Bilanss  
Seisuga 31.detsember

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
**SISSE TULNUD**

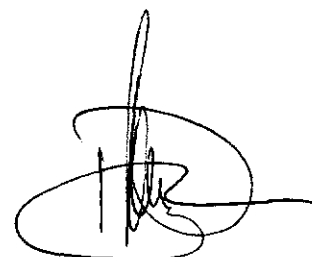
01.07.2004

| <b>VARAD</b>                                   | <b>Lisa</b> | <b>31.12.2003</b> | <b>31.12.2002</b>  |
|------------------------------------------------|-------------|-------------------|--------------------|
| <b>KÄIBEVARA</b>                               |             |                   |                    |
| Raha ja pangakontod                            | 11          | 41 582            | <del>476 821</del> |
| Ostjate tasumata summad                        | 11          | 1 011 565         | 0                  |
| Muud lühiajalised nõuded                       |             | 1 388 928         | 1 373 928          |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded             |             | 0                 | 11 465             |
| Viitlaekumised                                 |             | 0                 | 11                 |
| <b>Varud</b>                                   |             |                   |                    |
| Ostetud kaubad müügiks                         |             | 6 329 538         | 2 765 488          |
| Ettemaksed tarnijatele                         |             | 34 427            | 2 564              |
| Varud kokku                                    |             | 6 363 965         | 2 768 052          |
| <b>Käibevara kokku</b>                         |             | <b>8 806 040</b>  | <b>4 632 277</b>   |
| <b>PÕHIVARA</b>                                |             |                   |                    |
| <b>Materiaalne põhivara</b>                    | 10          |                   |                    |
| Ehitised                                       |             | 120 233           |                    |
| Muu inventar                                   |             | 245 084           | 219 661            |
| Akumuleeritud põhivara kulum                   |             | -113 394          | -72 546            |
| Immateriaalne põhivara                         |             | 0                 |                    |
| <b>Põhivara kokku</b>                          |             | <b>131 690</b>    | <b>147 115</b>     |
| <b>VARAD KOKKU</b>                             |             | <b>8 937 730</b>  | <b>4 779 392</b>   |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>                |             |                   |                    |
| <b>LÜHIAJALISED KOHUSTUSED</b>                 |             |                   |                    |
| <b>Liisingu kohustus</b>                       |             |                   | 1 425 000          |
| Lühiajalised laenud ja võlakirjad              |             | 1 097 226         | 150 000            |
| Muud lühiajalised võlad                        |             | 0                 | 250 000            |
| Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest     |             | 656 750           | 10 000             |
| Võlad tarnijatele                              |             | 2 605 533         | 151 070            |
| Maksuvõlad                                     | 10          | 64 343            | 10 654             |
| <b>Viitvõlad</b>                               |             |                   |                    |
| Võlad töövõtjatele                             |             | 8 338             | 7 476              |
| Muud viitvõlad                                 |             | 0                 |                    |
| Viitvõlad kokku                                |             | 0                 |                    |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>           |             | <b>4 432 190</b>  | <b>2 004 200</b>   |
| <b>PIKAAJALISED KOHUSTUSED</b>                 |             |                   |                    |
| Pikaajalised laenud                            |             | 150 000           |                    |
| Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused |             | 1 199 749         |                    |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>           |             | <b>1 349 749</b>  | <b>0</b>           |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                        |             | <b>5 781 939</b>  | <b>2 004 200</b>   |
| <b>OMAKAPITAL</b>                              |             |                   |                    |
| Osakapital nimiväärtuses                       |             | 40 000            | 40 000             |
| Kohustuslik reservkapital                      |             | 27 173            | 27 173             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum            |             | 2 708 019         | 1 145 305          |
| Aruandeaasta kasum, (-kahjum)                  |             | 380 599           | 1 562 714          |
| <b>Omakapital kokku</b>                        |             | <b>3 155 791</b>  | <b>2 775 192</b>   |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>          |             | <b>8 937 730</b>  | <b>4 779 392</b>   |



## KASUMIARUANNE

| ÄRITULUD                            | Lisa | 2003           | 2002             |
|-------------------------------------|------|----------------|------------------|
| Müügitulu                           | 11   | 3 890 000      | 6 446 620        |
| Muud äritulud                       |      | 48 712         | 12 220           |
| Äritulud kokku                      |      | 3 938 712      | 6 458 840        |
| <b>ÄRIKULUD</b>                     |      |                |                  |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused |      | 2 385 318      | 4 022 069        |
| Mitmesugused tegevuskulud           |      | 820 048        | 763 376          |
| Tööjõu kulud                        |      |                |                  |
| Palgakulu                           |      | 106 398        | 46 700           |
| Sotsiaalmaksed                      |      | 35 654         | 15 646           |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus   | 10   | 40 848         | 26 204           |
| Muud ärikulud                       |      | 6 737          | 22 168           |
| Muud ärikulud                       |      |                |                  |
| Ärikulud kokku                      |      | 3 395 003      | 4 896 163        |
| Ärikasum (-kahjum)                  |      | 543 709        | 1 562 677        |
| Muud erakorralised tulud            |      | 0              | 0                |
| Muud erakorralised kulud            |      | 0              | 0                |
| Intressi- ja finatskulud            |      | 163 121        | 0                |
| Finantstulud                        |      |                |                  |
| Intressi- ja finantstulud           | 11   |                | 37               |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>      |      | <b>380 599</b> | <b>1 562 714</b> |



Rahavoogude aruanne

| <b>RAHAVOOG PÕHITEGEVUSEST</b>       | <b>2003</b>     | <b>2002</b>      |
|--------------------------------------|-----------------|------------------|
| Ärikasum                             | 543 709         | 1 562 714        |
| Materiaalse põhivara kulum           | 40 848          | 26 204           |
| Ostjatelt laekumata arved            | -1 011 565      | -1 363 754       |
| Muud lühiajalised nõuded             | -15 000         |                  |
| Maksude ettemaksed ja tagasi nõuded  | 11 465          | 82 731           |
| Viitlaekumised                       | 11              |                  |
| Varud                                | -3 564 050      | -1 589 152       |
| Ettemaksed hankijatele               | -31 863         |                  |
| Ostjate ettemaksed                   | 646 750         |                  |
| Liisingu kohustus                    |                 |                  |
| Võlad tarnijatele                    | 2 454 463       |                  |
| Maksuvõlad                           | 53 689          |                  |
| Võlad töövõtjatele                   | 862             |                  |
| <b>KOKKU RAHAVOOG PÕHITEGEVUSEST</b> | <b>-870 681</b> | <b>1 208 243</b> |

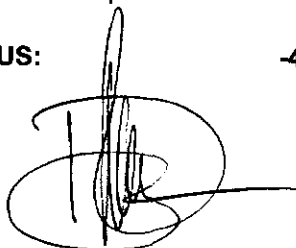
| <b>RAHAVOOG INVESTEERINGUTEST</b>       |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Põhivara soetamine                      | -25 423        | -50 615        |
| Põhivara mahakandmine                   |                |                |
| <b>KOKKU RAHAVOOG INVESTEERINGUTEST</b> | <b>-25 423</b> | <b>-50 615</b> |

| <b>RAHAVOOG FINANTSEERIMISEST</b>       |                |                  |
|-----------------------------------------|----------------|------------------|
| Laenude saamine                         | 2 909 450      | 698 940          |
| Lühiajaliste laenude tagasimaksed       | -2 287 475     | -736 590         |
| Kapitalirendi maksed                    |                |                  |
| Saadud intressid                        | 11             |                  |
| Makstud intressid                       | -163 121       |                  |
| Saadud kapitaliliisingut                |                | 5 447 700        |
| Tagastatud kapitaliliisingut            |                | -402 270         |
| <b>KOKKU RAHAVOOG FINANTSEERIMISEST</b> | <b>458 865</b> | <b>1 387 350</b> |

|                             |                 |                |
|-----------------------------|-----------------|----------------|
| <b>RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS</b> | <b>-437 239</b> | <b>128 492</b> |
|-----------------------------|-----------------|----------------|

**RAHAJÄÄGI MUUTUS:**

|                                           |                 |                |
|-------------------------------------------|-----------------|----------------|
| kassa ja pangakontode jääk perioodi algul | 478 821         | 350 329        |
| kassa ja pangakontode jääk perioodi lõpul | 41 582          | 478 821        |
| <b>KOKKU RAHAJÄÄGI MUUTUS:</b>            | <b>-437 239</b> | <b>128 492</b> |



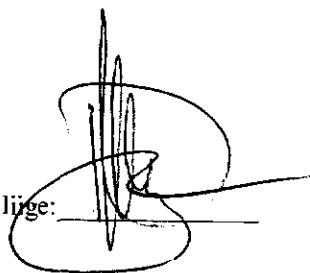
## Omakapitali muutuste aruanne

kroonides

|                           | Osade arv | Osakapital    | Reservkapital | Kasum (kahjum)   | Omakapital kokku |
|---------------------------|-----------|---------------|---------------|------------------|------------------|
| <b>Jääk 31 dets. 2001</b> | <b>1</b>  | <b>40 000</b> | <b>27 173</b> | <b>1 145 305</b> | <b>1 212 478</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum</b> |           |               |               | <b>1 562 714</b> | <b>1 562 714</b> |
| <b>Jääk 31 dets. 2002</b> | <b>1</b>  | <b>40 000</b> | <b>27 173</b> | <b>2 708 019</b> | <b>2 775 192</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum</b> |           |               |               | <b>380 599</b>   | <b>380 599</b>   |
| <b>Jääk 31 dets. 2003</b> | <b>1</b>  | <b>40 000</b> | <b>27 173</b> | <b>3 088 618</b> | <b>3 155 791</b> |

OÜ VLN Kinnisvaraarenduse osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 40 000,00 krooni, mille omanikuks on residendist füüsiline isik.

Juhatuses liige:





## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja..... hindamiselused

OÜ VLN Kinnisvaraarendus raamatupidamisaruanded on koostatud vastavuses hea raamatupidamistava ja Eesti Vabariigis kehtiva raamatupidamise seadusega. OÜ VLN Kinnisvaraarendus on registreeritud ja tegutseb Eesti Vabariigis.

#### Arvestatud alused

Finantsaruanded on koostatud soetusmaksumuse printsiibil. Kõik olulised majandustehingud, mis toimuvad peale bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist kajastatakse aruandeaastal OÜ VLN Kinnisvaraarendus raamatupidamisarvestus ja finantsaruanded on koostatud eesti kroonides.

#### Välisvaluutas fikseeritud tehingute, aktive ja passivate arvestus

Välisvaluutas fikseeritud majandustehingud kajastatakse Eesti kroonides kasutades tehingupäeval kehtinud Eesti Panga kurssi. Tulud ja kulud kajastatakse tehingute teostamise hetkel.

#### Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete arvestus

Nõue muutub ebatõenäoliselt laekuvaks, kui nõude laekumise tähtajast on möödunud üle 90 päeva või juhul, kui juhtkonnal on enne seda põhjendatud kahtlusi nõude laekumise osas. Ebatõenäoliselt laekuvad nõudesummad kantakse kuludesse, hilisemal laekumisel koostatakse vastupidine lausend. 2003a. ei ole lootusetuks ja ebatõenäoliseks hinnatud.

#### Varude hindamine

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Soetusmaksumuse ja neto realiseerimismaksumuse vahe kantakse aruandeaasta kuludesse.

#### Materiaalne põhivara

Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, millest arvatakse maha kogunenud kulum. Põhivaradeks on varad, mille soetusmaksumus on suurem kui 2000 krooni ja kasutusaeg pikem kui aasta. Kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil põhivara hinnangulise kasutusaja järgi. Arvestusaastal olid põhivaradena kasutusel arvutitehnika, mitmesugune inventar ja ehitised. Arvutitehnikalt ja inventarilt arvestati kulumit 25% ja ehitiselt 8% aastas soetusmaksumuselt.

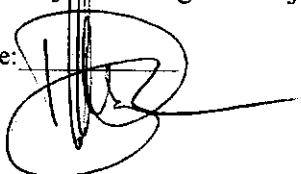
#### Kohustuste hindamine

Lühiajaliseks loetakse kohustust, mille maksetähtaeg on bilansipäevast arvestades üks aasta või lühem. Pikaajalised on need kohustused, mille maksetähtaeg on üle aasta.

#### Tulude arvestus

Tulude arvestamisel lähtutakse EV Raamatupidamise Toimkonna juhendist "Müügitulu määramine realiseerimise printsiibi alusel". Realiseerimise momendiks loetakse omandiõiguse üleminekut ostjale. Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Juhatuse liige:



## Lisad

### 1. Mitmesugused nõuded

Mitmesuguste nõuetena kajastuvad bilansis lühiajalised tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõuded residentidele. Nõuete laekumise tähtaeg on 2004.a.

### 2. Materiaalse põhivara liikumine

#### Majandusaasta algul

|                | <b>Ehitised</b> | <b>Muu inventar</b> | <b>Kokku</b> |
|----------------|-----------------|---------------------|--------------|
| Soetusmaksumus | 120 233         | 99 427              | 19 660       |
| Kulum          | (26 466)        | (46 080)            | (72 546)     |
| Jääkmaksumus   | 93 767          | 53 347              | 47 114       |

#### Majandusaastal

|                |   |         |        |
|----------------|---|---------|--------|
| Soetusmaksumus | - | 25 423  | 5 423  |
| Kulum          |   | (6 360) | 6 360) |

#### Majandusaasta lõpuks

|                |          |          |           |
|----------------|----------|----------|-----------|
| Soetusmaksumus | 120 233  | 124 851  | 45 084    |
| Kulum          | (36 090) | (77 304) | (113 394) |

### 3. Pikaajalised kohustused

Pikaajalised kohustused on üle 1a. kestvad võlad.

### 4. Lühiajalised võlad

Lühiajaliste võlgadena kajastuvad lühiajalised tavapärase äritegevuse käigus tekkinud kohustused füüsilisest isikust residentidele. Kohustuste täitmise tähtaeg on 2004.a.

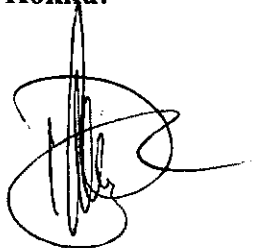
### 5. Kasutusrent

OÜ VLN Kinnisvaraarendus rendib kasutusrenditingimustel järgmisi varasid

|               | <b>Masinad ja seadmed</b> | <b>Kokku</b> |
|---------------|---------------------------|--------------|
| 2003a. maksed | 169 488                   | 69 488       |
| 2002a. maksed | 363 039                   | 63 039       |

### 6. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

| <b>kroonides</b>         | <b>2003 võlg</b> | <b>ettemaks</b> | <b>2002võlg</b> |
|--------------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Isikutulumaks            | 22 175           | -               | 2 776           |
| Tulumaks erisoodustuselt | -                | -               | 16              |
| Sots.maks                | 34 117           | -               | 5 561           |
| Töötukindlustus          | 1 557            | -               | 253             |
| Pensionikindlustus       | 821              | -               | -               |
| Maamaks                  | 968              | -               | 2 047           |
| Maksuviivised            | 4 705            | -               | 1               |
| Käibemaks                |                  | 879             |                 |
| <b>Kokku:</b>            | <b>64 343</b>    | <b>879</b>      | <b>10 654</b>   |



## 7. Raha ja pangakontod

|                 | 2003          | 2002           |
|-----------------|---------------|----------------|
| Sularaha kassas | 41 580        | 466 392        |
| Pangakonto EEK  | 2             | 12 429         |
| <b>Kokku:</b>   | <b>41 582</b> | <b>478 821</b> |

## 8. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 1 011 565 ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Eelmistel majandusaastatel ebatõenäoliselt laekuvateks tunnistatud ja kuludesse kantud nõudeid majandusaastal ei laekunud.

### Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes

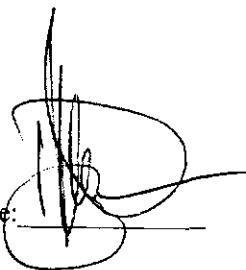
| Aegumata | Ületanud<br>alla 1kuu | Ületanud<br>alla 3kuu | Ületanud<br>3kuud-1 aasta | Ületanud<br>üle 1 a | <b>Kokku</b> |
|----------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------|--------------|
| 390 000  | 595 000               | 26 565                | -                         | -                   | 1 011 565    |

## 9. Müügitulu

OÜ VLN Kinnisvaraarenduse põhitegevus on kinnistute ost-müük, vahendustegevus.

|                 | 2003             | 2002             |
|-----------------|------------------|------------------|
| Kinnisvara müük | 3 890 000        | 6 431 620        |
| Teenuste müük   | -                | 44 408           |
| <b>Kokku</b>    | <b>3 890 000</b> | <b>6 446 620</b> |

Juhatuse liige:



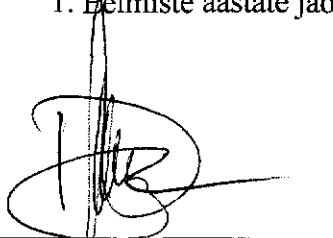
## Kasumi jaotamise ettepanek

OÜ VLN Kinnisvaraarenduse jaotamata kasum:

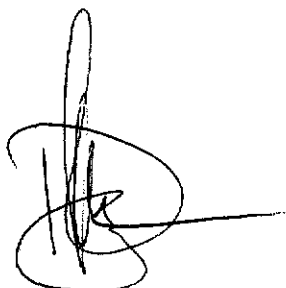
|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| • Jaotamata kasum 31.12.2002 | 2 708 019 |
| • 2003.a. puhaskasum         | 380 588   |
| • Kokku jaotamata kasum      | 3 088 607 |

Juhatuse teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada jaotamata kasum alljärgnevalt:

- |                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| 1. Eelmiste aastate jaotamata kasumiks jääb | 3 088 607 |
|---------------------------------------------|-----------|



David Vallner  
Juhatuse liige



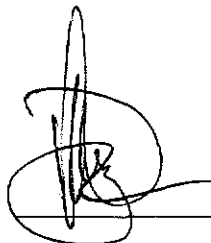
Juhatuse liige:

01.07.2004

## Juhatuse allkirjad 2003.a. majandusaasta aruandele

Juhatus on koostatud 2003.a. majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, ja kasumi jaotamise ettepanekust

David Vallner juhatuse liige



30.06.2004

Juhatuse liige:



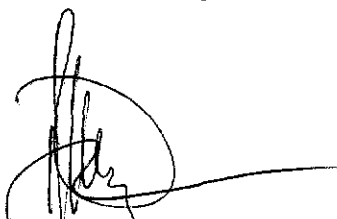
**OÜ VLN Kinnisvaraarenduse ainuosaniku**

**Otsus**

30. juunil 2004.a.

OÜ VLN Kinnisvaraarendus (asukohaga Suur-Ameerika 12, Tallinn) ainuomanik  
David Vallner'i isikus otsustas:

1. Kinnitada OÜ VLN Kinnisvaraarendus 2003.a. majandusaasta aruanne, mis näitab aruandeaasta finantstulemuseks 380 599 krooni kasumit ja bilansimahuks 31.12.2003 seisuga 8 937 730 krooni.

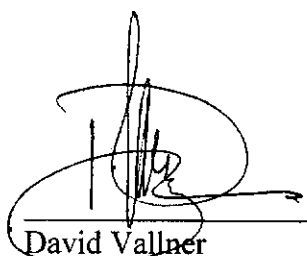
  
\_\_\_\_\_  
David Vallner

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD  
01.07.2004

**OÜ VLN Kinnisvaraarendus**  
**Osanike nimekiri**

Tallinnas, 30.juunil 2004.a.

| <u>Osaniku nimi</u> | <u>Aadress</u> | <u>Isikukood</u> | <u>Osade nimiväärtus</u> |
|---------------------|----------------|------------------|--------------------------|
| David Vallner       | Tallinn        | 37606220232      | 40 000 EEK               |



David Vallner  
OÜ VLN Kinnisvaraarendus juhatuse liige