

30-06-2004

146 38860

OÜ EST KINNISVARA

02.10.2002-31.12.2003

majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus:	02.10.2002
Aruandeaasta lõpp:	31.12.2003
Ärinimi:	OÜ EST Kinnisvara
Registrikood:	10882685
Aadress:	Heki 21, Tartu 50115
Sidevahendid:	telefon 7 303 535 faks 7 366 862
Põhitegevusala:	Kinnis- ja vallasvara ost, müük, vahendus, haldamine ja rentimine
Tegevjuht:	Eva Kams
Lisatud dokumendid:	1) Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek 2) Osanike nimekiri



30-06-2004

EST Kinnisvara OÜ

SISUKORD

MAJANDUSAASTA ARUANNE	<u>Lk</u>
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne (skeem 1)	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	7
LISAD	8
Kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud	8
Lisa 1 Maksud	9
Lisa 2 Ostetud kaubad müügiks	10
Lisa 3 Materiaalne põhivara	10
Lisa 4 Omakapital aktsiaseltsis	10
Lisa 5 Müügitulu	10
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 7 Muud tegevuskulud	11
Lisa 8 Rahavoogude aruanne	11
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega	10
Lisa 10 Bilansipäeva järgsed sündmused	11
Majandusaasta aruande allkirjad	12

30-06-2004

EST Kinnisvara OÜ

TEGEVUSARUANNE

OÜ EST Kinnisvara põhitegevuseks on kinnis- ja vallasvara ost, müük, vahendus, haldamine ja rentimine ning kinnisvaraarendus.

OÜ EST Kinnisvara registreeriti äriregistris 02.10.2002. aastal osakapitaliga 42 000 krooni.

Aruandeaasta põhieesmärgiks oli osaühingu tegevuse käivitamine ja kasumitootvaks muutmine.

Aruandeaasta algus kulus firma asutamisele, töö koordineerimisele ja firma reklaamimisele (kodulehekülg, kinnisvarafirmade andmebaas, lepingud ajalehtedega, reklaamstendid). Poolaasta alguses oli tehingute arv tagasihoidlik, turg elavnes aasta teisel poolel. Suurt osatähtsust omab Elva kinnisvaraturg, peaaegu pooled tehingud on toimunud Elva objektidega. Vahendustegevusest saadi tulu 761 662 krooni, osaühingule soetatud kinnisvara edasimüügist 680 000 krooni, sõlmiti leping ühele kinnisvara objektile rentnike leidmiseks, mille tulemusena on loota tulude kasvu järgmisel aastal. Aruandeaasta kasumiks kujunes 191 835 krooni.

2004. aasta põhieesmärgiks on tulu saamine kinnisvara rendi- ja vahendustegevusest. Aruandeaastal juhatuse liikmetele tasusid makstud ei ole. Töötajate keskmine arv oli kolm ja töötasu üldsumma 379 390 krooni, sealhulgas tegevjuhi töötasu 191 231 krooni. Juhatuse liikmetele tagasikutsumisel lahkumishüvitisi ette nähtud ei ole.



Eva Kams

EST Kinnisvara OÜ juhatuse esimees

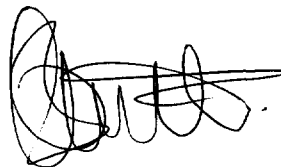
Toomas Kams

EST Kinnisvara OÜ juhatuse liige



Boudewijn Leonard Felix Marie Karthaus

EST Kinnisvara OÜ juhatuse liige



Külli Hint

EST Kinnisvara OÜ juhatuse liige

Juhatuse liige.....



30-06-2004

EST Kinnisvara OÜ.....

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Äriühingu juhatatuse liikmetena oleme vastutavad käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitame, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestus-
põhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt EST
Kinnisvara OÜ 31.12.2003 finantsseisundit ning perioodi 02.10.2002-
31.12.2003 majandustulemust ja rahavoogusid;
- EST Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev äriühing.

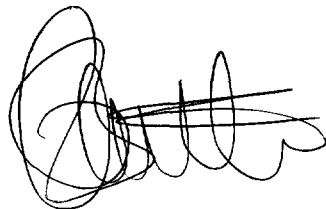


Eva Kams
EST Kinnisvara OÜ juhatuse esimees

Toomas Kams
EST Kinnisvara OÜ juhatuse liige



Boudewijn Leonard Felix Marie Karthaus
EST Kinnisvara OÜ juhatuse liige



Külli Hint
EST Kinnisvara OÜ juhatuse liige

Juhatuse liige.....



30-06-2004

EST Kinnisvara OÜ

.....

BILANSS (kroonides)

	Lisa	31.12.2003	Algbilanss
AKTIVA (varad)			
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		136 902	21 000
Nõuded ostjate vastu		21 663	0
Ostjate tasumata summad		21 663	0
Muud nõuded		0	21 000
Muud lühiajalised nõuded		0	21 000
Ettemaksed		6 184	0
Maksude ettemaksud ja tagasinõuded	1	6 184	0
Varud		40 992	0
Ettemaksed tarnijatele	2	40 992	0
KÄIBEVARA KOKKU		205 741	42 000
PÕHIVARA	3		
Materiaalne põhivara		61 907	0
Muu materiaalne põhivara		78 543	0
Põhivara akumuliseeritud kulum		-16 636	0
Ettemaksed materiaalse põhivara eest		25 644	0
PÕHIVARA KOKKU		87 551	0
AKTIVA KOKKU		293 292	42 000
PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
KOHUSTUSED			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlad tarnijatele		1 081	0
Muud lühiajalised võlad		14 067	0
Võlad emajäetevõtjale	9	14 067	
Maksuvõlad	1	8 254	0
Viitvõlad		36 055	0
Võlad töövõtjatele		26 055	0
Muud		10 000	0
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		59 457	0
KOHUSTUSED KOKKU		59 457	0
OMAKAPITAL	4		
Osakapital nimiväärtuses		42 000	42 000
Aruandeaasta kasum(-kahjum)		191 835	0
OMAKAPITAL KOKKU		233 835	42 000
PASSIVA KOKKU		293 292	42 000



30-06-2024

KASUMIARUANNE (kroonides)
(skeem 1)

	Lisa	Aruandeperioodil
Äritulud		
Müügitulu	5	1 491 219
Kokku äritulud		1 491 219
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	6	532 008
Muud tegevuskulud	7	359 620
Tööjõukulud		379 390
a) palgakulu		284 187
b) sotsiaalmaksud		95 203
Põhivara kulum ja väärtuse langus		16 636
Muud ärikulud		78
Kokku ärikulud		1 287 732
Ärikasum (-kahjum)		203 487
Finantstulud ja -kulud		
a) intressikulud		-11 831
b) muud finantstulud ja -kulud		179
Kokku finantstulud ja -kulud		-11 652
Kasum (-kahjum) majandustegevusest		191 835
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		191 835



RAHAVOOGUDE ARUANNE (kroonides)

.....

	Lisa	Aruandeperioodil
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (-kahjum)		203 487
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	16 636
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8	-47 840
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8	59 458
Makstud intresse	8	-11 831
Kokku rahavood äritegevusest		219 910
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetamine	3	-78 543
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	3	-25 644
Saadud intressid		179
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-104 008
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laene		+373 142
Laenude tagasimaksed		-373 142
Kokku rahavoog finantseerimistegevusest		0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguseks		21 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		115 902
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpuks		136 902

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 02.10.2002	42 000	X	42 000
Aruandeperioodi puhaskasum	X	191 835	191 835
Saldo 31.12.2003	42 000	191 835	233 835

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNETE LISAD

Kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud

OÜ EST Kinnisvara 2002-2003. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

EST Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruande on koostatud eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassa ja arvelduskontode jääke.

Ostjate tasumata summad

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil lähtuvalt laekumise tõenäosusest. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara arvele võtmine

Põhivarad on varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3 000 kroonist. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3 000 krooni, kantakse kohe kulusse. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest otsestest kasutuselevõtmist võimaldavatest kuludest.

Amortisatsiooni arvestuse meetodid

Rakendatavate amortisatsiooni arvestusmeetodite ja -määrade eesmärgiks on tagada amortisatsiooni arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega. Muu materiaalne põhivara amortiseeritakse lineaarse meetodi alusel ja amortisatsioonimäär aruandeaastal on kontorimööblil 20% ning arvutitel ja muul bürootehnikal 33,3%.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. EST Kinnisvara OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- Emaettevõtte (ning selle omanikud) ja nende kaudu olulist mõju omavad äriühingud;
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;
- Punktis (d) kirjeldatud isikud lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.



30-06-2004

EST Kinnisvara OÜ

Tulu kajastamine

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- a) Olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on üle läinud müüjalt ostjale;
- b) Müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- c) Tulu müügitehingutest saab usaldusväärselt mõõta;
- d) Tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- e) Tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekunud ja väljamaksed rühmitatud vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodite, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahalise majandustegevuse mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ja investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil.

Bilansipäeva järgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid ning selle mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mitte-korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest ning selle mõju ei kajastata reeglina lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes ning need on avaldatud lisades.

Lisa 1**Maksud**

Maksuliik	31. detsember 2003	
	ettemaks	maksuvõlg
Käibemaks	6 184	0
Kinnipeetud tulumaks	0	3 053
Sotsiaalmaks	0	4 930
Töötuskindlustusmaks	0	223
Kogumispensioni makse	0	48
Kokku	6 184	8 254



Lisa 2**Ostetud kaubad müügiks**

Ettemaksetena tarnijatele summas 40 992 krooni on kajastatud teostatud ettemaksed soetatava metsakinnistu eest, mis on plaanis järgneval majandusaastal edasi müüa.

Lisa 3**Materiaalne põhivara**

Põhivara rühm	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	Kokku
Põhivara soetamine	78 543	25 644	104 187
Soetusmaksumus 31.12.2003	78 543	25 644	104 187
Amortisatsioonikulu	16 636	0	16 636
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	16 636	0	16 636
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2003	61 607	25 644	87 551

Lisa 4**Omakapital osaühingus**

OÜ EST Kinnisvara osakapital koosneb ühest 42 000 kroonisest osast. Aruandeaasta kasumiks kujunes 191 835 krooni. Osaühingu vaba omakapital (arvestades kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31.12.2003 moodustas 187 635 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 138 850 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 48 785 krooni.

Lisa 5**Müügitulu****Tegevusalade lõikes**

Ostetud kaupade müük

Kinnisvara müügi vahendus

Muude teenuste müük

Kokku**aruandeaastal**

680 000

761 662

49 557

1 491 219**Geograafiliste piirkondade lõikes**

Eesti

aruandeaastal

1 491 219

Lisa 6**Kaubad, toore, materjal ja teenused****Kululiik**

Ostetud kaubad müügiks kulu

Agenditasu

Muud kulud

Kokku**aruandeaastal**

478 250

50 000

3 758

532 008

Lisa 7

Muud tegevuskulud

Kululiikaruandeaastal

Reklaamikulud	134 667
Transpordikulud	26 626
Kontoriruumide rent ja kommunaalkulud	80 511
Sidekulud	48 033
Õigusabi- ja raamatupidamiskulud	28 528
Muud kontorikulud	32 057
Muud kulud	10 322
Kokku	360 744

Lisa 8

Rahavoogude aruanne

Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus

Ostjate tasumata summade suurenemine	+21 664
Maksude ettemaksete suurenemine	+6 184
Varude suurenemine	+ 42 628
Kokku	+70 476

Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus

Võlad tarnijatele suurenemine	-15 148
Maksuvõlgade suurenemine	-8 254
Viitvõlgade suurenemine	-36 055
Kokku	+59 457

Lisa 9

Tehingud seotud osapooltega

	Seos	Tehingu liik	Tehingu maht	Saldo 31.12.2003	Rakendatud hinnapoliitika
Fest-Forest AS	Ema-ettevõtte	Laen + intress	380 310	0	Kokkuleppehind
Fest-Forest AS	Ema-ettevõtte	Teenuse ost	233 714	14 067	Turu- ja kokkuleppehind

Lisa 10

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaastal sõlmiti sõiduauto kasutusrendileping, vara üleandmine-vastuvõtmine toimus 2004. aastal. Eelpoolnimetatud vara kajastatakse bilansis 2004. aastal, kuna tegemist on ostueesõigusega renditehinguga.

30-06-2004

Majandusaasta aruande allkirjad

EST Kinnisvara OÜ juhatus koostas käesoleva majandusaasta aruande, mis koosneb raamatupidamise aastaaruandest ja tegevusaruandest. Ja kasumi jaotamise ettepanekust ning esitas need osanikele kinnitamiseks.

EST Kinnisvara OÜ juhatus:

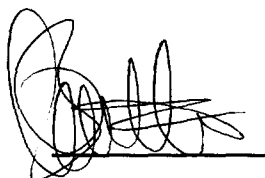
Juhatusesimees Eva Kams

 16.04.2004

Juhatuseliige Toomas Kams

 16.04.2004

Juhatuseliige Boudewijn Leonard
Felix Marie Karthaus

 16.04.2004

Juhatuseliige Külli Hint

 16.04.2004

Juhatuseliige.....



30-06-2004
EST Kinnisvara OÜ

EST Kinnisvara OÜ
Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

Aruandeaasta lõpu 31.12.2003 seisuga on EST Kinnisvara OÜ

-	aruandeaasta puhaskasum	191 835
-	kasumina jaotatav vaba omakapital	191 835

Juhatus ettepanek vaba kasumi jaotamiseks on alljärgnev:

Jaotamisele kuuluv vaba kasum kokku	191 835
Sellest:	
- moodustada kohustuslik reservkapital	4 200
- jätta osaühingu kasutusse	187 635

EST Kinnisvara OÜ juhatus:

Eva Kams
Juhatus liige



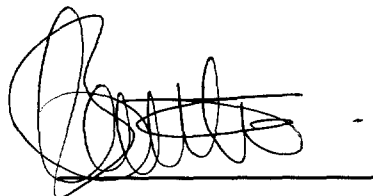
16.04. 2004

Toomas Kams
Juhatus liige



16.04. 2004

Boudewijn Leonard
Felix Marie Karthaus
Juhatus liige



16.04. 2004

Külli Hint
Juhatus liige



16.04. 2004

Juhatus liige.....



30-06-2004

EST Kinnisvara OÜ.....

OÜ EST Kinnisvara osanikud seisuga 16.04.2004

Nimi:	1)AS Fest-Forest	2)Eva Kams
Äriregistri kood:	10432025	47203282787
Aadress:	Heki 21 50115 Tartu	Laane 11 Elva
Osa nimiväärtus:	20 500	21 500
Osade arv:	1	1

