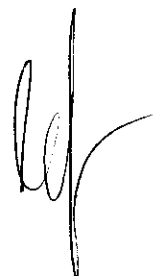


MAJANDUSAASTA ARUANNE

ÄRINIMI	OÜ Saare Kinnisvara
ÄRIREGISTRI KOOD	10314188
AADRESS	Tallinna tn. 1 93811 Kuressaare
TELEFON	45 33 197
FAKS	45 33 330
PÕHITEGEVUSALA	Kinnisvaraalane tegevus
MAJANDUSAASTA ALGUS	1.01.2003
MAJANDUSAASTA LÕPP	31.12.2003
TEGEVJUHT	Kalle Sarnet
AUDIITOR	Külli Määr
LISATUD DOKUMENDID	1. Kasumi jaotamise ettepanek 2. Osanike nimekiri 3. Audiitori järeldusotsus



OÜ SAARE KINNISVARA

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss.....	5,6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestus- meetodid ja hidamisalused.....	10
Lisa 2. Arvestuspõhimõtete muudatustest tingitud 2002 aasta võrdlusandmete muutus.....	14
Lisa 3. Arvestuspõhimõtete muutuste mõju eelmiste perioodide jaotamata kasumile seisuga 01.01.2003.....	14
Lisa 4. Nõuded ostjate vastu.....	14
Lisa 5. Muud lühiajalised nõuded.....	15
Lisa 6. Maksud.....	15
Lisa 7. Varud.....	15
Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	16
Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud.....	16
Lisa 10. Materiaalse põhivara liikumine.....	17
Lisa 11. Võlakohustused.....	18
Lisa 12. Kasutusrent.....	18
Lisa 13. Laenude tagatised ja panditud vara.....	18
Lisa 14. Müügitulu.....	19
Lisa 15. Muud äritulud.....	19
Lisa 16. Muud ärikulud.....	19
Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega.....	19
Kasumi jaotamise ettepanek.....	20
Osanike nimekiri.....	21
Juhatuse allkirjad.....	22
Audiitori järeldusotsus.....	23



OÜ SAARE KINNISVARA

TEGEVUSARUANNE

Ülevaade olulistest sündmustest majandusaastal:

Osteti kinnistu Tallinna 67 Kuressaares ja sõlmiti AS A-Selver` iga pikaajaline üürileping nimetatud kinnistule rajatavale kaubanduskeskusele. Muus osas toimus tavapärane kinnisvaraalne tegevus- kinnistute ost-müük, vahendustegevus, hindamisaktide koostamine finantsasutustele.

Ülevaade eeldatavatest arengusuundadest järgmisel majandusaastal:

1. “ Saare Selveri” projekteerimine ja ehitamine
2. OÜ Saare Kinnisvarale kuuluvate Kuressaares asuvate ärikinnistute planeerimine ja neile äriprojektide väljatöötamine pikaajalise stabiilse kassavoo saavutamiseks.
3. Kinnisvara vahendustegevuse aktiveerimine, vajadusel ka täiendava inimese palkamine.

Personal

OÜ Saare Kinnisvara töötajate arv majandusaastal oli 6 ja nende palkade ja lisatasude kogusumma oli 412 806 krooni.

Ettevõtte juhatus on kolmeliikmeline. 2003 aastal juhatuse liikmetele väljamakseid ei tehtud. Juhatus liikmetele ei ole tehtud soodustusi ning ei ole määratud tasu nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel.



OÜ SAARE KINNISVARA

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

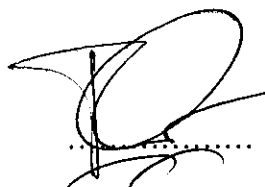
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Olles koostanud 2003 aasta raamatupidamise aastaaruande OÜ Saare Kinnisvara juhatus kinnitab:

1. OÜ Saare Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Saare Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. OÜ Saare Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

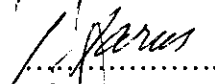
Rein Tallermo

juhatuse liige

 29.07.2004

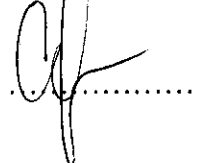
Toomas Tarus

juhatuse liige

 15.06.2004

Kalle Sarnet

juhatuse liige

 15.06.2004



OÜ SAARE KINNISVARA**BILANSS**

(kroonides)

AKTIVA

	lisa nr.	31.12.2003	31.12.2002 korrigeeritud
Käibevara			
Raha ja pangakontod		67 133	1 210 768
Aktsiad ja muud väärtpaberid		10 962	8 295
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved	4	2 053 135	2 024 859
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	4	-29 136	0
Nõuded ostjate vastu kokku		2 023 999	2 024 859
Mitmesugused nõuded			
Muud lühiajalised nõuded	5	962 164	1 245 800
Viitlaekumised			
Intressid		40 230	78 756
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed	6	0	891 873
Muud ettemakstud tulev perioodide kulud		43 806	67 844
Ettemaksed kokku		43 806	959 717
Varud			
Ostetud kaup müügiks	7	863 766	703 766
Ettemaksed tarnijatele	7	1 236 344	720 069
Varud kokku		2 100 110	1 423 835
Käibevara kokku		5 248 404	6 952 030
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	8	127 300	100 000
Kinnisvarainvesteeringud	9	40 081 725	39 700 000
Materiaalne põhivara	10		
Masinad ja seadmed		203 956	112 308
Muu inventar		95 527	91 888
Põhivara kulum		-161 674	-68 010
Lõpetamata ehitus		68 440	0
Ettemaksed materiaalse põhivara eest		25 631	25 631
Materiaalne põhivara kokku		231 880	161 817
Põhivara kokku		40 440 905	39 961 817
VARAD KOKKU		45 689 309	46 913 847



OÜ SAARE KINNISVARA

PASSIVA

	lisa nr.	31.12.2003	31.12.2002 korrigeeritud
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Tagatiseta võlakohustused	11	3 040 000	4 090 000
Lühiajalised laenud krediidiasutustelt	11	880 646	199 845
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed	11	1 771 025	1 969 719
Võlakohustused kokku		5 691 671	6 259 564
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		315 500	105 000
Võlad tarnijatele		663 443	289 531
Maksuvõlad	6	53 052	18 655
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		139 339	82 170
Intressivõlad		163 038	214 140
Muud viitvõlad		10 665	10 191
Viitvõlad kokku		313 042	306 501
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud		210 952	268 133
Lühiajalised kohustused kokku		7 247 660	7 247 384
Pikaajalised kohustused			
Mittekonverteeritavad võlakohustused	11	0	2 030 000
Pangalaenud	11	10 457 991	11 030 281
Muud pikaajalised võlad		0	1 207 256
Pikaajalised kohustused kokku		10 457 991	14 267 537
KOHUSTUSED KOKKU		17 705 651	21 514 921
Omakapital			
Osakapital		2 000 000	2 000 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		200 000	33 600
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	3	23 198 926	18 197 776
Aruandeaasta kasum (kahjum)		2 584 732	5 167 550
OMAKAPITAL KOKKU		27 983 658	25 398 926
PASSIVA KOKKU		45 689 309	46 913 847

OÜ SAARE KINNISVARA

KASUMIARUANNE [SKEEM 1]

(kroonides)

	lisa	31.12.2003	31.12.2002
Äritulud			
Müügitulu	14	3 308 948	5 764 565
Muud äritulud	15	3 223 603	4 382 425
Äritulud kokku		6 532 551	10 146 990
Kaubad, toore, materjal ja teenused		0	2 124 094
Muud tegevuskulud		1 071 833	2 006 418
Tööjõu kulud			
Palgakulu		412 806	308 369
Sotsiaalmaks		157 647	113 164
Töötuskindlustus		2 118	1 576
Tööjõu kulud kokku		572 571	423 109
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10	93 664	78 388
Muud ärikulud	16	1 367 482	22 971
Ärikulud kokku		3 105 550	4 654 980
Ärikasum (-kahjum)		3 427 001	5 492 010
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud		101 689	58 643
Intressikulud		-939 835	-373 989
Kahjum valuutakursi muutustest		-4 791	-8 714
Muud finantstulud ja -kulud		668	400
Finantstulud ja -kulud kokku		-842 269	-323 660
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		2 584 732	5 167 550
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		2 584 732	5 167 550

OÜ SAARE KINNISVARA

RAHAVOOGUDE ARUANNE

KAUDNE MEETOD

	lisa nr.	2003	2002
A. Rahavood põhitegevusest			
Puhaskasum(+)		2 584 732	5 167 550
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara amortisatsioon	10	93 664	78 388
Kasum materiaalse põhivara müügist		0	-4 182 722
Kahjum materiaalse põhivara müügist		0	20 000
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	16	1 350 000	0
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	15	-3 136 557	0
Kahjum valuutakursi muutustest		4 791	8 714
Kahjum põhivara mahakandmisest		0	5 751
Lühiajaliste nõuete muutus		0	17 000
Muutus käibevaras(v.a raha ja pangakontod)		270 658	-1 650 494
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		-639 087	1 722 977
Käibevara üleviimine põhivaraks		0	-1 893 140
Raha sissetulek põhitegevusest		528 201	-705 976
B. Rahavood investeerimistegevusest			
Kasum finantsinvesteeringutelt	8	-83 300	0
Osamakse vähendamine	8	56 000	
Materiaalse põhivara müük		0	6 130 000
Ettemaksed materiaalse põhivara eest		0	-6 991
Muu põhivara ost	10	-95 287	-20 407 413
Kinnisvarainvesteeringu soetus	9	-2 845 168	0
Kinnisvarainvesteeringu müük	9,16	4 250 000	0
Lõpetamata ehitus	10	-68 440	0
Laenude andmine		-250 000	-1 050 000
Laenude tagasisaamine		542 000	144 600
Raha sissetulek investeerimistegevusest		1 505 805	-15 189 804
C. Rahavood finantseerimisest			
Laenude võtmine		1 680 160	17 041 511
Laenude tagastamine		-4 855 134	-950 000
Raha sissetulek finantseerimisest		-3 174 974	16 091 511
Rahajäägi muutus		-1 140 968	195 731
Raha algjääk		1 219 063	1 023 332
Raha lõppjääk		78 095	1 219 063

OÜ SAARE KINNISVARA

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Reservid	Ümberhind- luse reserv	Eelmiste perioodide kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2001	336 000	33 600		792 118	2 677 350	3 839 068
Fondi emissioon	792 118	0	0	-792 118	0	0
2001 puhaskasumi jagamine	871 882	0	0	1 805 468	-2 677 350	0
Saldo seisuga 31.12.2002	2 000 000	33 600	4 017 802	1 805 468	5 167 550	13 024 420
Põhivara ümberhindlus	0	0	-4 017 802	4 017 802	0	0
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	0	0	12 374 506	0	12 374 507
Korrigeeritud saldo 1.01.2003	2 000 000	33 600	0	18 197 776	5 167 550	25 398 926
2002a puhaskasumi jagamine	0	166 400	0	5 001 150	-5 167 550	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	2 584 732	2 584 732
Saldo 31.12.2003	2 000 000	200 000	0	23 198 926	2 584 732	27 983 658

Täpsem info omakapitali muutustete kohta lisas nr.3



OÜ SAARE KINNISVRA

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Saare Kinnisvara 2003. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas 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 Saare Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete ja esitlusviisi muutus

Seoses uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite jõustumisega alates 1. jaanuarist 2003, muudeti alljärgnevaid arvestuspõhimõtteid:

- a. Finantseeringute osas võeti soetusmaksumuse arvestusmeetodi asemel kasutusele kas õiglase väärtuse või korrigeeritud soetusmaksumuse arvestusmeetod.
- b. Kinnisvarainvesteeringud - kõik kinnisvaraobjektid, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele, on seisuga 1. jaanuar 2003 klassifitseeritud ümber materiaalsest põhivarast ja kinnisvara müügiks kinnisvarainvesteeringuteks ning hinnatud ümber nende õiglasele väärtusele. Ümberhindlusest tulenev vahe kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel kajastati seisuga 1. jaanuar 2003 eelmiste perioodide jaotamata kasumi saldo korrigeerimisena.

Raha ja rahaekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid.

Lühi- ja pikaajalisi investeeringuid aktsiatesse kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).



Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus on kajastatud bilansireal „Ebatõenäoliselt laekuvad arved“. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab 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 õiglasest väärtusest, mis baseerub iga-aastaselt hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Muud ärikulud“/„Muud äritulud“].



Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3500 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid:

Ehitised ja rajatised	2 - 8 %
Masinad ja seadmed	20 - 40 %
Sõidukid	10 - 40 %
Muu inventar	20 - 40 %

Maad ei amortiseerita

Laenukasutuse kulud

OÜ Saare Kinnisvara valitud arvestusmeetodi kohaselt ei kapitaliseerita hoonete ehitamiseks võetud pikaajaliste laenuga seonduvaid kulusid (laenu võtmisega seotud teenustasusid ning intressid kuni hoone valmimiseni).

Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2003 on ümberhinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.



Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

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

Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Rahavoogudes on kajastatud rahajäägina raha ja pangakontod ning väärtpaberid EVP-d.



OÜ SAARE KINNISVARA

Lisa 2. ARVESTUSPÕHIMÕTETE MUUTUSTEST TINGITUD 2002 AASTA VÕRDCLUSANDMETE MUUTUS

Bilanss	31.12.2002 enne korrigeerimisi	Korrigeerimised	31.12.2002 pärast korrigeerimist
Ostetud kaup müügiks	2 276 906	-1 573 140	703 766
Maa ja ehitised	26 005 022	-26 005 022	0
Põhivara kulum	-320 679	252 669	68 010
Ümberhindluse reserv	4 017 802	-4 017 802	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 805 468	16 392 308	18 197 776

Lisaks eelpool kirjeldatud korrigeerimisi on korrigeeritud ka omakapitali muutusete aruande ning lisades esitatud 2002 aasta võrdlusandmeid.

Lisa 3. ARVESTUSPÕHIMÕTETE MUUTUSTE MÕJU EELMISTE PERIOODIDE JAOTAMATA KASUMILE SEISUGA 01.01.2003

Jaotamata kasumi algsaldo 01.01.2003 enne korrigeerimisi	1 805 468
Korrigeerimised	
Ümberhindlus põhivara ümberklassifitseerimisest	10 697 646
kinnisvarainvesteeringuks	
Ümberhindlus kinnisvara müügiks	1 676 860
ümberklassifitseerimisest kinnisvarainvesteeringuks	
Juba ümberhinnatud põhivara ümberhindluse reservi	4 017 802
kandmine üle eelmiste perioodide jaotamata kasumiks	
Korrigeerimised kokku	16 392 308
Jaotamata kasumi algsaldo 01.01.2003 pärast korrigeerimist	18 197 776

Lisa 4. NÕUDED OSTJATE VASTU

	2003	2002
Ostjatelt laekumata arved	2 053 135	2 024 859
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-29 136	0
Nõuded ostjate vastu kokku	2 023 999	2 024 859

Ostjate laekumata arved summas 2 023 999 koosneb:

Laekumata rendi ja halduskulude arved 162 399 krooni - laekumistähtajaga kuni 3 kuud

Müüdud kinnistute eest on laekumata 1 861 600 krooni - laekumistähtajaga kuni 1 aasta



OÜ SAARE KINNISVARA

Lisa 5. MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED

	2003	2002
Välja antud lühiajalised laenud	953 800	1 245 800
Muud nõuded	8 364	0
Kokku	962 164	1 245 800

Lühiajaliste laenude intressimäär on 0 - 10 % aastas ja tagasimakse tähtaeg kuni 1 aasta.
Väljaantud laenud on tagatud laenusaaajate varaga.

Lisa 6. MAKSUD

Maksuliik	31.12.2003		31.12.2002	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	3 513	0	2 040
Käibemaks	0	31 323	891 873	0
Üksikisiku tulumaks	0	5 551	0	5 972
Sotsiaalmaks	0	12 186	0	10 218
Töötuskindlustus	0	479	0	425
Kokku	0	53 052	891 873	18 655

Lisa 7. VARUD

Ostetud kaup müügiks

Saldo 31.12.2002	
Müügiks ostetud kinnisvara	2 276 906
Ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks	-1 573 140
Korrigeeritud saldo 01.01.2003	703 766
Soetamine 2003 aasta jooksul	160 000
Saldo 31.12.2003	863 766

OÜ Saare Kinnisvara rakendas 01.01.2003 alanud majandusaastal esmakordselt Raamatupidamise Toimkonna juhendit Kinnisvarainvesteeringud. Seisuga 01.01.2003 oli ettevõtte neli kinnistut, mida seni oli kajastatud kontol *Kinnisvara müügiks*. Kinnistute bilansiline väärtus oli 1 573 140 krooni ning nende hinnanguline turuväärtus oli 3 250 000 krooni. Varudena on arvel 10 kinnisvaraobjekti.

Ettemaksed tarnijatele

	2003	2002
Kinnistute eest tehtud ettemaksud	1 236 344	720 069

OÜ SAARE KINNISVARA

Lisa 8. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

	Saaremaa HLÜ osamaks
Saldo 31.12.2002	100 000
Osamakse vähendamine	-56 000
Fondiemissioon	83 300
Saldo 31.12.2003	127 300

Lisa 9. KINNISVARAINVESTEERINGUD

	Maa ja hooned
Bilansiline väärtus 31.12.2002	0
Põhivara ümberklassifitseerimine	
kinnisvarainvesteeringuks	25 752 354
Ostetud kaup müügiks	
kinnisvarainvesteeringuks	1 573 140
Jaotamata kasum kinnisvara- investeeringult	12 374 506
Bilansiline väärtus 01.01.2003	39 700 000
Soetamine	2 845 168
Müük	-5 600 000
Kasum ümberhindlusest	3 136 557
Saldo seisuga 31.12.2003	40 081 725

01.01.2003 alanud majandusaastal rakendati esmakordselt Raamatupidamis Toimkonna juhendit Kinnisvarainvesteeringud. Seisuga 01.01.2003 oli Saare Kinnisvaral üksteist kinnisvara-investeeringu kriteeriumile vastavat objekti, neist seitse oli kajastatud *Materiaalse põhivarana* ja neli *Ostetud kaubad müügiks*.

Kõik kinnisvarainvesteeringud kajastati õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu ning haldamisega seotud kulud 2003 aastal olid järgmised:

Renditulu	3 169 300
Halduskulud	89 164
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	3 080 136

Hansapanga laenu tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringu (Tallinna tn. 8) bilansiline väärtus seisuga 31.12.2003 on 30 000 0000 krooni.



OÜ SAARE KINNISVARA

Lisa 10. MATERIAALSE PÕHIVARA LIIKUMINE

	Maa	Hooned	Muu inventar	Masinad seadmed	Lõpeta-mata ehitus	Põhivara ettemaks	Kokku
SOETUSMAKSUMUS							
Soetamismaksumus seisuga 31.12.2002	3 895 288	22 109 734	91 888	112 308	0	25 631	26 234 849
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	-3 895 288	-22 109 734	0	0	0	0	-26 005 022
Korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2002	0	0	91 888	112 308	0	25 631	229 827
Soetamine	0	0	3 639	91 648	68 440	0	163 727
Soetusmaksumus 31.12.2003	0	0	95 527	203 956	68 440	25 631	393 554
AKUMULEERITUD KULUM							
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2002	0	252 669	46 999	21 011	0	0	320 679
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	-252 669	0	0	0	0	-252 669
Korrigeeritud akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2002	0	0	46 999	21 011	0	0	68 010
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	0	0	27 984	65 680	0	0	93 664
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2003	0	0	74 983	86 691	0	0	161 674
JÄÄKVÄÄRTUS							
Korrigeeritud jääkväärtus seisuga 31.12.2002	0	0	44 889	91 297	0	25 631	161 817
Jääkväärtus seisuga 31.12.2003	0	0	20 544	117 265	68 440	25 631	231 880

Seisuga 01. jaanuar 2003 klassifitseeriti materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuteks maa ja hooned, mida ettevõtte oma põhitegevuses ei kasuta, vaid mida hoitakse väärtuse kasvu ja renditulu teenimise eesmärgil. 2002 aastal tõsteti nende kinnistute väärtust, mis vastasid kinnisvarainvesteeringu mõistele ja mille bilansiline väärtus oli tunduvalt madalam kui turuväärtus. Väärtuse tõstmine kajastati kirjel *Ümberhindluse reserv*. Ümberhindluse reservi saldo seisuga 31.12.2002 oli 4 017 802 krooni. Seoses põhivara ümberklassifitseerimisega kinnisvarainvesteeringuks kantakse ümberhindluse reservi saldo kirjele *Eelmiste perioodide jaotamata kasum*.

OÜ SAARE KINNISVARA

Lisa 11. VÕLAKOHUSTUSED

31.12.2003	laenu saldo	sh pikaaja- line osa	sh lühiaja- line osa	makse- tähtaeg	intressimäär %
pikaajalised pangalaenud	12 229 016	10 457 991	1 771 025	30.07.2008	5,360
lühiajalised pangalaenud	880 646	0	880 646	16.05.2004	6,50
muud laenud	3 040 000	0	3 040 000	12 kuud	0-10
Kokku	16 149 662	10 457 991	5 691 671		

31.12.2002	laenu saldo	sh pikaaja- line osa	sh lühiaja- line osa	makse- tähtaeg	intressimäär % aastas
pikaajalised pangalaenud	13 000 000	11 030 281	1 969 719	30.07.2008	5,360
lühiajalised pangalaenud	199 845		199 845	16.05.2003	6,50
muud laenud	6 120 000	2 030 000	4 090 000	12 kuud	0-10
Kokku	19 319 845	13 060 281	6 259 564		

Informatsioon laenude tagatiste kohta on toodud lisas nr. 13

Lisa 12. KASUTUSRENT

OÜ Saare Kinnisvara on võtnud kasutusrendile kaks sõiduauto.

31.12.2003

Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	157 841
Kasutusrendikulu järgnevatel perioodidel	184 136

Lisa 13. LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA

OÜ Saare Kinnisvara Hansapanga laenude (31.12.2003 seisuga 13 109 662 krooni) tagatiseks on: Hüpoteek hoonestusõigusele asukohaga Tallinna tn. 8 Kuressaare summas 15 000 000 krooni ja kõrvalnõuetega 1 500 000 krooni.
Tagatiseks panditud kinnistu bilansiline väärtus seisuga 31.12.2003 on 30 000 000 krooni
Muud võetud laenud on tagatud OÜ Saare Kinnisvara varaga.

Eelpool nimetatud varad olid panditud ka seisuga 31.12.2002

Lisaks oli seatud hüpoteegid (muude pikaajaliste võlgade tagatiseks) ettevõtte Kuressaares ja Tallinnas asuvatele kolmele kinnistule summas 1 367 100 krooni.

Nimetatud kinnistute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2002 oli 1 531 140 krooni



OÜ SAARE KINNISVARA

Lisa 14. MÜÜGITULU

	2003	2002
Renditulu	3 173 419	1 241 599
Kinnisvara hinnangud	113 953	245 346
Kinnisvara vahendustasud	21 576	25 932
Kauba müügitulu	0	4 084 350
Muud tulud	0	167 338
Kokku	3 308 948	5 764 565

Lisa 15. MUUD ÄRITULUD

	2003	2002
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	3 136 557	0
Tulu põhivara müügist	0	4 162 722
Kasum EVP tehingutest	3 741	194 414
Muud äritulud	83 305	25 289
Kokku	3 223 603	4 382 425

Lisa 16. MUUD ÄRIKULUD

	2003	2002
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	1 350 000	0
Põhivara likvideerimis kahjum	0	5 751
Ettevõtte tulumaksu kulu	2 002	12 349
Muud	15 480	4 871
Kokku	1 367 482	22 971

Lisa 17. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

OÜ Saare Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikud
2. omanike lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid
3. ettevõtte töötajad

OÜ-l Saare Kinnisvara on 2003 aastal olnud järgmised tehingud seotud osapooltega:

Kauba ost ja ettemaksed kauba eest

	2003
Omanikud	86 500
Omanikega seotud ettevõtted	160 000
Ettevõtte töötajad	200 000
Kokku	246 500
Laenud	

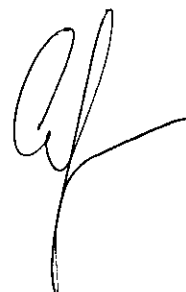
	2003
Tagastatud omanike laenud	530 000
Tagastatud omanikega seotud ettevõtete laenud	2 500 000
Kokku	3 030 000

OÜ SAARE KINNISVARA

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamta kasum seisuga 31.12.2002	1 805 468
Korrigeerimised 31.12.2002	16 392 308
Kasum aruandeaasta majandustegevusest	2 584 732
Kokku jaotamata kasum	25 783 658

OÜ Saare Kinnisvara juhatus otsustas jätta kogu kasumi jaotamata.



OÜ SAARE KINNISVARA

OSANIKE NIMEKIRI

- 1 Rein Tallermo isikukood 35208240236
Elukoht: Lootuse pst 109 Tallinn

Osa väärtus: 1 000 000.-
- 2 Kalle Sarnet isikukood 36506070043
Elukoht: Raudtee 37 Kuressaare

Osa väärtus: 500 000.-
- 3 Toomas Tarus isikukood 36602090018
Elukoht: Ida 70 - 2 Kuressaare

Osa väärtus: 500 000.-

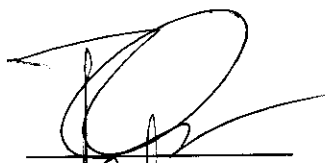


JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD

Juhatus, läbi vaadanud käesoleva aastaaruande kinnitab selle oma allkirjadega
22. juuni 2004.a

Rein Tallermo

juhatuse liige



25.06.04

Kalle Sarnet

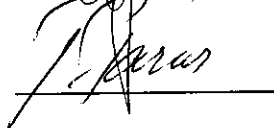
juhatuse liige



22.06.04

Toomas Tarus

juhatuse liige



22.06.04

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS OÜ SAARE KINNISVARA OSANIKELE

Olen auditeerinud **osaühing SAARE KINNISVARA** 31.12.2003.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19 . Aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et sooritatud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt **OÜ Saare Kinnisvara** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2003 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Kuressaares
15.juunil 2004.a.



Külli Müür
vannutatud audiitor
tunnistus nr.341