

20-06-2005

OÜ Hiteh Kinnisvara

2004.a majandusaasta aruanne

Elo Matsi

MAJANDUSAASTA ARUANNE

ÄRINIMI	OÜ HITEH KINNISVARA
ÄRIREGISTRI KOOD	10418156
ADDRESS	Pärnasalu 38, Saue 76505
TELEFON	372 67 908 85
FAKS	372 67 908 89
E-MAIL	jkriisa@hiteh.ee
PÕHITEGEVUSALA	Kinnisvaratehingud
MAJANDUSAASTA ALGUS	01.jaanuar 2004
MAJANDUSAASTA LÕPP	31.detsember 2004
OÜ JUHATAJA	Jaan Kriisa
AUDIITOR	Ellen Kass
Lisatud dokumendid	1.Audiitori järeldusotsus 2.Kasumi jaotamise ettepanek

Otsuse aluseks olev aruanne.
14. juuni 2005
Audiitor Ellen Kass

20-06-2005

OÜ Hiteh Kinnisvara

2004.majandusaasta aruanne.....

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5,6
Kasumiaruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	
Lisa 1.Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	9,1
Lisa 2.Raha- ja pangakontod	11
Lisa 3.Aktsiad	11
Lisa 4.Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5.Lühiajalised nõuded	11
Lisa 6.Maksunõuded ja kohustused	12
Lisa 7.Pikaajalised nõuded	12
Lisa 8.Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 9.Materiaalne põhivara	13,14
Lisa 10.Kasutusrent	14
Lisa 11.Lühiajalised kohustused	14
Lisa 12.Võlad tarnijatele	14
Lisa 13.Viitvõlad	15
Lisa 14.Pikaajalised kohustused	15
Lisa 15.Müügitulu	15
Lisa 16.Ärikulud	15
Lisa 17.Üldhalduskulud	15
Lisa 18. Muu äritulu	16
Lisa 19. Muu ärikulu	16
Lisa 20. Laenu tagatis	16
Lisa 21.Tehingud seotud osapooltega	16,17
Lisa 22. Bilansivälised varad	17
Lisa 23. Rahavoogude aruanne	18
Juhataja allkirjad 2004 majandusaasta aruandele	19
Audiitori järeldusotsus	
Kasumi jaotamise ettepanek	



20-06-2005

OÜ Hiteh Kinnisvara

2004.majandusaasta aruanne

TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatatus

2004.aastal jätkus OÜ Hiteh Kinnisvara traditsioonilise äritegevuse mahtude stabiilne kasv ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine. Lisaks astuti samme turuosa suurendamiseks. Äritegevuse elavnemisele aitas vaieldamatult kaasa ka Euroopa Liiduga liitumine 1.mail 2004.a.

Tulud, kulud ja kasum

2004.aastal moodustas OÜ Hiteh Kinnisvara müügitulu 3,6 mln krooni, kasvades aastaga 24,1%. Müügitulust moodustas 25,7% üritustelt saadud tulu ja 74,3% renditavateilt pindadelt saadud tulu.

OÜ Hiteh Kinnisvara äritulud olid kokku 5,9 mln krooni, kus 38,7% moodustas põhivara müügist saadud tulu ja 61,6% osaühingu põhitegevusest saadud tulu.

Üritustele ja rentnikele tehtud kulutused moodustasid 2004.aastal 2,2 mln krooni.

Ettevõtte 2004.aasta põhivarade kulum moodustas 160 tuhat krooni.

Ettevõtte 2004.aasta puhaskasum moodustas 1,6 mln krooni.

Investeeringud

Aruandeaasta perioodil investeeriti Pivarootsi ja Pärnasalu 31 juurdeehitusse vastavalt Pivarootsi 258 tuh krooni ja Pärnasalu 31 juurdeehitusse 643 tuh krooni.

Aruandeaasta perioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse 590 tuh krooni.

2004 aruandeaasta jooksul toimus AS Nolmette ja OÜ Hiteh Kinnisvara ühinemine.

Protsess jätkub veel ka aastal 2005.

Personal

OÜ Hiteh Kinnisvara töötajate arv majandusaastal oli 7 töötajat. 2004.aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 219 tuh krooni, kasvades aastaga 43%. Tööjõukulude kasvu tingis töötajate arvu kasv ja mõõdukas palgakulude kasv.

Ettevõtte juhataja 2004.majandusaastal OÜ Hiteh Kinnisvarast töötasu ei saanud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Hiteh Kinnisvara põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on firma turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevatel turgudel.

Jaan Kriisa

juhatuse liige



2005.a.

20-06-2005

OÜ Hiteh Kinnisvara

2004. majandusaasta aruanne.....

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE DEKLARATSIOON

OÜ Hiteh Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Hiteh Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (30.05.2005), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

OÜ Hiteh Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Jaan Kriisa

juhatuse liige



30.05.2005.a.

20-06-2005

OÜ Hiteh Kinnisvara

2004. majandusaasta aruanne

Bilanss

(kroonides)

Lisa nr.

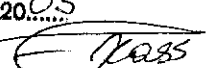
31.12.2004

31.12.2003

VARAD

Käibevara							
Raha ja pangakontod			2	916 336		341 292	
Aktsiad ja muud väärtpaberid			3	50 000		50 000	
Nõuded ostjate vastu			4				
Ostjatelt laekumata arved				392 329		131 963	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved				-46 892		-2 542	
Nõuded ostjate vastu kokku				345 437		129 421	
Raha teel				0		400 000	
Sidusettevõtte lühiajaline kohustus				1 602 024		0	
Lühiajalised antud laenud				50 000		0	
Ettemakstud tul.perioodide kulud			6				
Maksude ettemaksed				35 169		12 539	
Ettemakstud tul.perioodide kulud kokku				35 169		12 539	
Varud							
Ostetud põhivara müügiks				0		974 013	
Varud kokku				0		974 013	
Käibevara kokku				2 998 966		1 907 265	
Põhivara							
Pikaajalised nõuded			5				
BL kohustus vastavalt 3-poolsele lepingule				506 662		4 227 123	
Pikaajalised arenduslaenud				1 430 000		600 000	
Nõue müüdud põhivara eest				500 000		0	
Pikaajalised nõuded kokku				2 436 662		4 827 123	
Pikaajalised finantsinvesteeringud							
Pikaajalised investeeringud tütarettevõttesse				0		732 755	
Kinnisvara investeeringud			7	8 740 000		8 740 000	
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku				8 740 000		9 472 755	
Materiaalne põhivara			8				
Masinad ja seadmed				711 628		258 543	
Muu inventar				290 864		153 993	
Pärnasalu 38 renoveerimine				971 013		727 156	
Akumuleeritud põhivara kulum(miinus)				-366 709		-207 139	
Bioloogiline vara (hobused)				240 500		166 500	
Lõpetamata ehitus				0		169 492	
Lõpetamata ehitus (Säästumarket)				643 175		0	
Lõpetamata ehitus (Pivarootsi mõis)				258 227		0	
Materiaalne põhivara kokku				2 748 698		1 268 545	
Põhivara kokku				13 925 360		10 741 300	
VARAD KOKKU				16 924 326		17 475 687	



Otsuse aluseks olev aruanne.
"14. juuni" 20.05
Audiitor Ellen Kass 

20-06-2005

OÜ Hiteh Kinnisvara

2004.majandusaasta aruanne

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

31.12.2004

31.12.2003

Lühiajalised kohustused						
Võlakohustused			10			
Tagatiseta võlakohustused(v.a.pangalaenud)			586 754			1 369 082
Muud lühiajalised võlakohustused			147 663			47 663
Tagatiseta võlakoh.(võlg Nolmette omanikele			793 755			0
Pikaajal.pangalaenude tagasimaksed						
järgmisel perioodil			725 727			725 727
Kreeditkaardi võlad			45 249			1 491
Viitvõlad			17 780			20 009
Soetatud aktsiate võlg			267 713			1 463 334
Lühiajalised kohustused(kinnisvara ost)			0			400 000
Võlakohustused kokku			2 584 641			4 027 306
Võlad hankijatele						
Hankijatele tasumata arved		11	376 291			692 035
Võlad hankijatele kokku			376 291			692 035
Laenud tütarettevõttelt			0			180 000
Maksuvõlad		6				
Kog.pension			5			0
Töötuskindl.arvestused			3			15
Maksuvõlad kokku			8			15
Viitvõlad		12				
Võlad töövõtjatele			12 281			10 200
Lühiajalised kohustused kokku			2 973 221			4 909 556
Pikaajalised kohustused						
Pikajalised võlakohustused		13				
Pangalaenud			4 495 716			5 221 443
Kohustus Nolmette omanike ees			476 245			0
Pikajalised võlakohustused kokku			4 971 961			5 221 443
Pikaajalised kohustused kokku			4 971 961			5 221 443
KOHUSTUSED KOKKU			7 945 182			10 130 999
OMAKAPITAL						
Osakapital			300 000			300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum			7 014 688			166 254
Reservkapital			30 000			0
Aruandeaasta kasum			1 634 456			6 878 434
OMAKAPITAL KOKKU			8 979 144			7 344 688
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU			16 924 326			17 475 687

Otsuse aluseks olev aruanne.
"14. juuni" 20.05
Auditor Ellen Kass

20-06-2005

OÜ Hiteh Kinnisvara

2004.majandusaasta aruanne

KASUMIARUANNE

(kroonides)

Lisa nr. 2004.a.

2003.a.

ÄRITULUD							
Müügitulu				14	3 588 253		2 891 210
Muud äritulud				14	2 400 827		290 510
ÄRITULUD KOKKU					5 989 080		3 180 720
ÄRIKULUD							
Kaubad, toore, materjal ja teenused				15	1 247 887		1 457 545
Mitmesugused tegevuskulud					985 777		637 309
Tööjõu kulud				16			
Palgakulu					162 972		115 520
Sots.maksud					55 665		37 768
Tööjõu kulud kokku					218 637		153 288
Kulum				16			
Põhivara kulum					159 569		270 640
Kulum kokku					159 569		270 640
Muud ärikulud				15	1 326 725		554 425
ÄRIKULUD KOKKU					3 938 595		3 073 208
ÄRIKASUM					2 050 485		107 513
FINANTSTULUD							
Kasum val.kursi muutustest				17	463		0
Finantstulu kinnisvara investeerigutelt					0		4 745 424
Muud finantstulud				17	100		2 496 240
Muud intressi-ja finantstulud				17	9 000		0
FINANTSTULUD KOKKU					9 563		7 241 665
FINANTSKULUD							
Intressikulud				18	423 642		463 097
Kahjum val.kursi muutustest				18	1 950		7 646
FINANTSKULUD KOKKU					425 592		470 743
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST					1 634 456		6 878 434
ARUANDEAASTA PUHASKASUM					1 634 456		6 878 434

Otsuse aluseks olev aruanne.

14. juuni 2005

Audiitor Ellen Kass

20-06-2005

OÜ Hiteh Kinnisvara

2004. majandusaasta aruanne.....

Omakapitali muutuste aruanne

Osakapital	Kohus.	Eelmiste perioodide	Aruandeaasta	Kokku
	reservkap.	jaotamata kasum	kasum	
2003a. kasum			6 878 434	6 878 434
Seisuga 31.12.2003	300 000	166 254	6 878 434	7 344 688
2004.a. kasum			1 634 456	1 634 456
Seisuga 31.12.2004	300 000	30 000 7 014 688	1 634 456	8 979 144



20-06-2005

OÜ Hiteh Kinnisvara

2004.majandusaasta aruanne

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Hiteh Kinnisvara 2004.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Hiteh Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Aktsiatena kajastatakse bilansis Kavent AS aktsiat, mis müüakse 2005.a. hinnas 50 000 krooni.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksuvõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud eraldi kontol. Ostjate laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui ühe aasta võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikajaliste finantsinvesteeringute all kajastatakse bilansis investeeringuid kinnisvarasse. Need on kinnisvarad, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvara investeering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses.

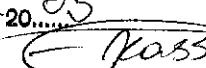
Kinnisvara investeering hinnatakse vastavalt vajadusele bilansipäeval tema õiglasest väärtusest, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusele võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.



Otsuse aluseks olev aruanne.
"14" juuni 2005
Auditor Ellen Kass 

20-06-2005

OÜ Hiteh Kinnisvara**2004.majandusaasta aruanne**

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp				Kasulik eluiga	
Maa				ei amortiseerita	
Masinad ja seadmed				10 - 20%	
Muu inventar, tööriistad, sisseseade				10 - 20%	

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Rendiarvestus

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna. Kasutusrendi lõppedes väljaostu otsusega kaasnevalt võetakse objekt arvele tema jääkmaksumuses.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud kohustused seisuga 31.detsember 2004 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Müügitulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel.

Teenuse müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks arve väljastamine teenuse kasutajale.

Bioloogiline vara

Bioloogilise varana kajastatakse ettevõtte poolt omandatud hobuseid.



20-06-2005

OÜ Hiteh Kinnisvara**2004.majandusaasta aruanne****Lisa 2. Raha- ja pangakontod**

	31.12.2004	31.12.2003
Sularaha kassas	27 938	56 716
Pangakontod	888 398	284 576
Kokku	916 336	341 292

Lisa 3. Aktsiad

20.09.2004 toimus AS Nolmette ja OÜ Hiteh Kinnisvara ühinemine ning Nolmette aktsiad väärtuses 720 000 on kantud selle kuupäevaga Hiteh Kinnisvara OÜ ärikuludesse.

Lühiajalise aktsiana on OÜ Hiteh Kinnisvara arvel 1 Kavendi aktsia väärtusega 50 000 krooni.

2005.a. müüdi Kavendi aktsia seotud osapoolle summas 50 000 krooni.

Lisa 4. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

	31.12.2004	31.12.2003
Ostjatelt laekumata arved	392 329	131 963
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-46 892	-2 542
Kokku	345 437	129 421

Lisa 5. Lühiajalised nõuded

1. Lühiajaliste nõuete all kajastatakse AS Balti Laager kohustusest OÜ Hiteh Kinnisvara suhtes seoses kolmepoolse lepinguga (AS Nolmette, AS Balti Laager, OÜ Hiteh Kinnisvara) aastatel 2004-2005 tasutavat summat.

	31.12.2004	1.01.2004
Nõue Balti Laagritele vastavalt kolmepoolsele lepingule	1 602 024	
	1 602 024	

2. Lühiajaliste nõuete all kajastatakse veel väljaantud arenduslaene.

	Tag.tähta.	31.12.2004	31.12.2003
Tõnu Kriisa	31.12.2005	50 000	0
Kokku		50 000	0

Otsuse aluseks olev aruanne.
"14" juuni 2005
Auditor Ellen Kass

20-06-2005

OÜ Hiteh Kinnisvara**2004. majandusaasta aruanne.....****Lisa 6. Maksunõuded ja kohustused**

Maksuliik	31.12.2004		31.12.2003	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	34 589		10 967	
Üksikisiku tulumaks	579		512	
Sots.maks			1 009	
Kog.pension		5	51	
Töötuskindlustusmaks		3		15
Kokku	35 168	8	12 539	15

Lisa 7. Pikaajalised nõuded

	31.12.2004	31.12.2003
Nõue Balti Laagrile	506 662	4 227 123
Pikaajaline arenduslaen OÜ Interinvest	1 430 000	600 000
Nõue müüdud põhivara eest	500 000	0
Kokku	2 436 662	

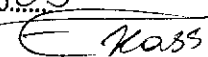
Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud

	31.12.2004	31.12.2003
Pivarootsi mõis	640 000	640 000
Kinnistu Pärnasalu 31	8 100 000	8 100 000
Kokku	8 740 000	8 740 000

Kinnisvarainvesteeringutele Pivarootsi mõis ja kinnistu Pärnasalu 31 ei teostatud 2004.aastal sõltumatu eksperdi poolt hinnangu andmist, kuna Pivarootsi mõisas ja kinnistul Pärnasalu 31 teostatakse suuri ümberehitusi, mis bilansis kajastatakse eraldi kontodel (lõpetamata ehitus, vastavalt Pivarootsi mõis ja Pärnasalu 31). Kui ehitused mõlemal objektil on lõpule viidud, kutsutakse sõltumatu ekspert, kelle määratud turuhinnast võetakse maha ehituse jooksul tehtud kulutused ja saadud tulemus märgitakse objektide uueks turuhinnaks. Hindamise tulemuse vahe kajastatakse OÜ Hiteh Kinnisvara kasumiaruandes kas kasumi või kahjumina.

	31.12.2004	31.12.2003
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 748 018	2 447 668
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	1 247 887	1 457 545



Otsuse aluseks olev aruanne.
14. juuni 2005
Auditor Ellen Kass 

20-06-2005

OÜ Hiteh Kinnisvara**2004. majandusaasta aruanne.....****Lisa 9. Materiaalne põhivara**

	Ehitised	Masinad seadmed	Inventar	Lõpetam. ehitus	Pärnasalu 38 renov.	Kokku
Soetusmaksumus						
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2003		258 543	153 993	169 492	727 156	1 309 184
Soetused		453 085	136 871			589 956
Parendused				731 909	243 857	975 766
Müük						
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2004		711 628	290 864	901 401	971 013	2 874 906
Akumuleeritud kulum						
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2003	75 383	34 115	46 557		51 084	207 139
Aruande perioodi amortisat- sioonikulu		66 305	46 390		46 874	159 569
Müük	75 383					-75 383
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2004	75 383	100 420	92 948		97 958	366 709
Jääkväärtus						
Jääkväärtus seisuga 31.12.2003	-75 383	224 428	107 436	169 492	676 072	1 102 045
Jääkväärtus seisuga 31.12.2004		611 208	197 916	901 401	873 055	2 508 197

Lõpetamata ehituse kontrol (Pivarootsi mõis) kajastatakse kõik kulud ja materjal, mis on kulunud 2004. aastal Pivarootsi mõisa parendusehitusteks.Lõpetamata ehituse kontrol (Säästumarket) kajastatakse kõik kulud ja materjalid, mis on kulunud Pärnasalu 31 juurdeehitusena kavandatud Säästumarketi valmimiseks.Kuna materjal, mis enne oli arvel lõpetamata ehituse kontrol (kanthalli detailid) kasutati ära Säästumarketi ehitusel, siis kanti kontolt - lõpetamata ehitus kanthalli detailid - vastav summa kontole lõpetamata ehitus Säästumarket.Säästumarketi ja Pivarootsi mõisa valmimisel kantakse lõpetamata ehituse kontodelt olevad summad vastavalt Pärnasalu 31 ja Pivarootsi mõisa väärtusele juurde. Bioloogilise varana kajastatakse bilansis ettevõtte poolt omandatud hobused.Kuna hobused ei anna toodangut, siis vastavalt järelepärimisele Raamatupidamise Toimkonda kantakse nendele tehtud kulutused ettevõtte vastavatele kulukontodele.Ettevõtte arvel on 7 hobust kogumaksumusega 240 500 krooni.

20-06-2005

OÜ Hiteh Kinnisvara**2004. majandusaasta aruanne.....**

	31.12.2004	31.12.2003
Bioloogiline vara soetusmaksumuses perioodi alguses		166 500
Väärtuse suurenemine(ost)	74 000	

Bioloogiline vara soetusmaksumuses per.
lõpuks

240 500

Kinnistu Pärnasalu 38 on antud OÜ Hiteh Kinnisvara-le hoonestusõigusega tasuta 99 aastaks kasutamiseks. Põhivarana tulevad arvesse ainult need ehitised, mida OÜ Hiteh Kinnisvara ehitab nimetatud kinnistule. Mõisa renoveerimiskulud on eraldi kontol, mida amortiseeritakse nagu põhivara.

Aastal 2004 on kantud kuludesse väikevahendid, mille maksumus jääb alla 10 000 krooni summas 311 084 krooni.

Lisa 10. Kasutusrent

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel mitmeid transpordivahendeid ja arvutustehnikat. Aruandeaastal kajastati kuludes kasutusrendimakseid summas 155 762 krooni. Järgmistel perioodidel tasumisele kuuluvad kasutusrendimaksud jagunevad ajaliselt:

	Masinad ja seadmed	Inventar	Kokku
Maksetähtajaga kuni 1 aasta		22 974	22 974
1 - 5 aastat	275 021		275 021

Lisa 11. Lühiajalised kohustused

Lühiajalised kohustused	31.12.2004	31.12.2003
Tagatiseta võlakohustused	734 417	180 000
Võlg AS Nolmette omanikele	793 755	0
Krediitkaardivõlad pankadele	45 249	1 491
Soetatud aktsiate võlg	267 713	1 863 334
Kokku	1 841 134	2 044 825

Seoses AS Nolmette ja OÜ Hiteh Kinnisvara ühinemisega ja vastavalt kolmepoolsele lepingule võttis OÜ Hiteh Kinnisvara üle ka AS Nolmette kohustused, so võla AS Nolmette omanikele.

Lisa 12. Võlad tarnijatele

Tarnijatele tasumata arvete võlana kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi maksevõlgu.

	31.12.2004	31.12.2003
Tarnijatele tasumata arved	376 291	692 035



Otsuse aluseks olev aruanne.
"14" juuni 2005
Auditor Ellen Kass 

20-06-2005

OÜ Hiteh Kinnisvara**2004- majandusaasta aruanne.....****Lisa 13. Viitvõlad**

	31.12.2004	31.12.2003
Võlad töövõtjatele	12 281	10 200
Tekkepõhised laenuintressid pankadele	17 780	20 009
Kokku	30 061	30 209

Lisa 14. Pikajalised kohustused

	31.12.2004	Laenu %	Tasumise tähtaeg
Laen Sampo pangast	1 316 668	3,25%+ 6k EURIBOR	1.08.2011
Laen Nordea pangast	3 904 775	6,21%	7.05.2012
Kohustus Nolmette omanike ees	476 245		

Seisuga 31.12.2004 laenu saldo 5 221 443 krooni; aastal 2004 tasutakse laenu 725 727 krooni.
2004.aastal vormistati veel laen Sampo pangast, kuid aruandeaasta jooksul seda laenu ei kasutatud.
Laenu summa oleks 3 500 000 krooni, intress 6 kuu EURIBOR+2,75%

Lisa 15. Müügitulu

	31.12.2004	31.12.2003
Renditulu	3 588 254	2 891 210
Tulu põhivara müügist	2 298 732	0
Intressitulud	102 094	290 510
Kokku	5 989 080	3 181 720

Lisa 16. Ärikulud

	31.12.2004	31.12.2003
Kulud põhitegevusel so rentimisel	1 247 887	1 457 545
Tegevuskulud	2 312 502	1 191 734
Kokku	3 560 389	2 649 279

Lisa 17. Üldhalduskulud

	31.12.2004	31.12.2003
Tööjõukulud	218 637	153 288
Kulum	159 569	270 640
Kokku	378 206	423 928

20-06-2005

OÜ Hiteh Kinnisvara

2004. majandusaasta aruanded.....

Lisa 18. Muu äritulu

	31.12.2004	31.12.2003
Kasum valuutakursi muutusest	463	0
Intressi- ja finantstulud	9 100	7 241 665
Kokku	9563	7241665

Lisa 19. Muu ärikulu

	31.12.2004	31.12.2003
Intressikulud	423 642	463 097
Kahjum valuutakursi muutustest	1 950	7 646
Kokku	425 592	470 743

Lisa 20. Laenu tagatis

Laenude tagatiseks on Pärnasalu 38, Sauel ja Pärnasalu 31, Sauel kinnistutele seatud hüpoteegid, samuti ka hüpoteek AS Hiteh kinnistule Kadaka tee 165, Tallinnas.

Lisa 21. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb seotud osapoolteks juhatuse lähisugulased ja nendega seotud firmad, samuti OÜ Hiteh Kinnisvara sidusettevõtted.

Ostu- ja müügitehingud

OÜ Hiteh Kinnisvara on aruandeaastal seotud osapooltega sõlminud ostu- ja müügitehinguid alljärgnevates mahtudes:

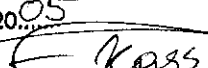
Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Ost	Müük
AS Balti Laager	sidusettevõtte	89 518	109 980
AS Hiteh	sidusettevõtte	2 266	283 861
OÜ Hiteh Autoteenindus	sidusettevõtte	68 630	25 601
OÜ Interinvest	lähisugulase firma	94 958	500 138
OÜ Martinex	lähisugulase firma	9 871	
OÜ Trocader	lähisugulase firma	8 260	64 900
Toomas Kriisa	lähisugulane	260 000	
Urmas Heinmaa	OÜ töötaja	46 500	
Jaan Kriisa	OÜ juhataja	154 000	
Taivo Freivald	OÜ töötaja	29 900	

Ettevõtte juhataja hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid. Jaan Kriisa andis OÜ Hiteh Kinnisvarale laenu 2004.a. 100 000 krooni. Eelmise aastaga kokku on laenu suurus 147 663 krooni.

Saldod seotud osapooltega bilansipäeva seisuga

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:



Otsuse aluseks olev aruanne.
14. juuni 2005
Auditor Ellen Kass 

20-06-2005

OÜ Hiteh Kinnisvara

2004. majandusaasta aruanne

SALDOD

Lühiajalised nõuded		31.12.2004	31.12.2003
AS Hiteh	sidusettevõte	139 342	50 000
AS Hiteh Autoteen.	sidusettevõte	25 601	0
Tõnu Kriisa	lähisugulane	50 000	0
OÜ Balti Laager	sidusettevõte	0	4 467
OÜ Interinvest		0	602 659
Kokku		214 943	657 126
Pikaajalised nõuded		31.12.2004	31.12.2003
OÜ Interinvest	lähisugulase firma	1 930 000	
Lühiajalised kohustused		31.12.2004	31.12.2003
AS Balti Laager		1 145	350
AS Hiteh Autoteenindus		8 807	10 327
Jaan Kriisa		147 663	47 663
OÜ Interinvest		0	54 792
Kokku		157 615	113 132

Lisa 22. Bilansivälised varad

Bilansiväliste varadena on arvel OÜ Hiteh Kinnisvara-le hoiule antud hobused hinnas 350 000 krooni.



20-06-2005

OÜ Hiteh Kinnisvara

2004.majandusaasta aruanne

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Kaudne meetod
(kroonides)

2004

2003

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST						
	OÜ puhaskasum				1 634 456	6 878 434
	Väikevahendite amort				0	-60 256
	Materiaalse põhivara kulum				-53 395	-35 286
	Kasum enne käibekapitali muutust				1 581 061	6 782 892
	Nõuded ostjate vastu(+/-)				-216 016	9 590
	Muud nõuded (+/-)				93 896	-147 919
	Viitlaekumised				-1 316	2 540
	Kuludesse kantud väikevahendid				0	241 028
	Maksude ettemaksed(+/-)				-21 228	1 889
	Maksuvõlad				-7	-364
	Võlad töövõtjatele				2 081	6 200
	Võlgnevus tarnijatele (+/-)				-315 744	443 802
	Mitmesugused võlad(+/-)				43 758	-1 143
	Pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil				0	1 060
	Tekkepõhised pangalaenu intressid				-913	-7 667
	Soetatud aktsiate võlg				-1 278 014	1 463 334
	Soetatud kinnisvara võlg				-400 000	400 000
	Võlad tütarettevõttele				-180 000	180 000
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU					-692 442	9 375 242

RAHAVOOD INVESTEERIMISEST						
	Tütarettevõtte aktsiad või osakud				732 755	-4 959 878
	Kasum põhivara ümberhindlusest				0	3 765 849
	Põhivara soetamine(soetusmaksumuses)				-1 395 865	-122 541
	Kinnistu Pärnasalu 38 renoveerimine				-243 856	-164 374
	Kinnisvara investeeringud				0	-8 740 000
	Muude finantsinvesteeringute ost ja müük				0	-50 000
	Antud laenu tagasimaksed				2 423 934	1 473 000
	Ostetud põhivara müügiks				0	-974 013
	Arenguväljaminekud				0	33 672
	Raha teel				0	-400 000
RAHAVOOD INVESTEERIMISEST KOKKU					1 516 968	-10 138 285

RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST						
	Pangalaenu				-725 727	-726 787
	Saadud laenu				0	1 564 664
	Pikaajaline kohustus				476 245	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST KOKKU					-249 482	837 877

RAHAJÄÄGI MUUTUS						
	RAHA ALGJÄÄK				341 292	266 458
	RAHA LÕPPJÄÄK				916 336	341 292
	Pangakontod EEK				888 398	284 576
	Sularaha kassas				27 937	56 716
	Kokku				916 336	341 292



20-06-2005

OÜ Hiteh Kinnisvara

2004.majandusaasta aruanne

JUHATAJA ALLKIRI

2004.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhataja on üle vaadanud koostatud 2004.a. tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest.

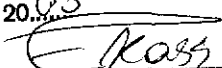
Jaan Kriisa



juhataja

Sauel, 30.05.2005.a.

19

Otsuse aluseks olev aruanne.
14. juuni 2005
Audiitor Ellen Kass 

20-06-2005

OÜ Hiteh Kinnisvara

2004. majandusaasta aruanne.....

Kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Hiteh Kinnisvara jaotamata kasum on:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	7 014 688
2004.a. kasum	1 634 456
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2004	8 649 144

Juhatuse ettepanek:

lisada 2004.a. kasum 1 634 456 krooni eelmiste perioodide kasumile.

Jaan Kriisa

juhatuse liige



30.05.2005.a.

OÜ Hiteh Kinnisvara

2004.majandusaasta aruanne **20-06-2005**

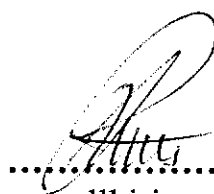
ETTEVÕTTE OSANIKE NIMEKIRI
AASTAARUANDE KINNITAMISE KUUPÄEVAL.

Nimi: Jaan Kriisa

Isikukood: 34112180215

Osaluse %: 100%

Elukoht: Harjumaa, Saue vald


.....
allkiri

Jaan Kriisa

20-06-2005

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS OÜ Hiteh Kinnisvara osanikule

Olen kontrollinud OÜ Hiteh Kinnisvara (reg.nr. 10418156) 31.12.2004.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud aruannet, mis sisaldab tegevusaruannet, bilanssi seisuga 31.12.2004, perioodi 01.01. – 31.12.2004. kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali liikumise aruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid.

Raamatupidamise aastaaruande korrektne koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus ning sõltumata auditi sooritamiseast lasub vastutus firma raamatupidamisarvestuse korraldamise, varade säilimise ning väljastatava finantsinformatsiooni tõlevastavuse eest firma juhtkonnal.

Audiitori ülesanne on sooritatud auditiprotseduuride tulemustele tuginedes anda firma raamatupidamise aastaaruandele omapoolne hinnang.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlusega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ega ebatäpsusi.

Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud algdokumente, sooritanud teste ning kogunud muud tõendusmaterjali, millel põhinevad aastaaruandes esitatud näitajad, hindamaks aastaaruande info tõepärasust ning kasutatavate raamatupidamisprintsipiide vastavust heale raamatupidamistavale. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu majandusaasta aruande esituslaadi kohta tervikuna. Arvan, et minu poolt sooritatud audit annab piisava aluse arvamus avaldamiseks OÜ Hiteh Kinnisvara 2004.a. raamatupidamise aastaaruande kohta.

OÜ Hiteh Kinnisvara 2004.a. majandusaasta rahavoogude aruande andmed on tuletatud OÜ Hiteh Kinnisvara enda ning temaga 2004. septembris ühendatud AS Nolmette liidetud algsaldodest. Sel põhjusel ei anna rahavoogude aruande üksikud osad täiesti adekvaatset pilti firma majandusaasta rahavoogudest.

Olen seisukohal, et välja arvatud eeltoodust tulenev aruande mõningane raskestimõistetavus, on ülalnimetatud raamatupidamise aastaaruanne bilansi lõppsummaga **16 924 326** (kuusteist miljonit üheksasada kakskümmend neli tuhat kolmsada kakskümmend kuus) krooni ja aruandeaasta puhaskasumiga **1 634 456** (üks miljon kuussada kolmkümmend neli tuhat nelisada viiskümmend kuus) krooni koostatud valdavalt kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seadustega ning annab olulises osas õige ja õiglase ülevaate OÜ Hiteh Kinnisvara 2004. aasta majandustegevuse tulemusest, rahavoogudest ning majanduslikust olukorrast seisuga 31.12.2004.a..

Sauel, 14. juunil 2005.a.



Ellen Kass
vannutatud audiitor
tunnistus nr. 380