

30-06-2005

18

Kontrollitud

KONTROLLITUD

Majandusaasta aruanne

OÜ MASTERLAN

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2004
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2004

Äriregistri kood 10703458
Aadress: Kalda 7B, Tallinn 11625
Telefon: 6 502 303
Faks: 6 502 307
Põhitegevusala: Kinnisvara haldamine
Tegevjuht: Mart Ostrat
Audiitorkontroll: Katrin Kaasik



30-06-2005

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne	7
Omakapitali muutuse aruanne	8
Rahavoogude aruanne.....	9
Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	10
Lisa 1. Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 2. Kinnisvarainvesteeringud.....	11
Lisa 3. Tehingud seotud osapooltega	12
Lisa 4. Võlakohustused	13
Lisa 5. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud	13
Lisa 6. Viitvõlad.....	14
Lisa 7. Müügitulu	14
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek.....	15
Audiitori järeldusotsus	16
Majandusaasta aruande allkirjad.....	17



30-06-2005

Tegevusaruanne

Firma alustas tegevust 2000.a. novembris omandades Tartu kesklinnas Turu 14 kinnistu millele rajati kaubandushoone.

OÜ Masterlan on OÜ Rabatti tütarfirma. OÜ Rabatti omab 100% OÜ-st Masterlan.

Majandusaasta jooksul üüriti jätkuvalt välja Zeppelini kaubanduskeskuses asuvaid äripindu. Suurema investeeringuna paigaldati hoone teisele korrusele jahutussüsteem.

OÜ-s Masterlan oli 2004. aastal keskmiselt 1 töötaja. Töö- ja puhkusetasude kogusumma oli 54477.- krooni. Juhatuse liikmele tasu ei ole makstud. Juhatuse ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioone ei ole kokku lepitud.



Mart Ostrat
Juhatuse liige



30-06-2005

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Masterlan juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi, omakapitali ja rahavoogusid ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja aastaaruande koostamispäeva 26.02.2005 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

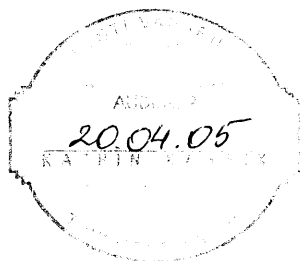
Juhatuse hinnangul on OÜ Masterlan jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2004.a majandusaasta aruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 26. veebruaril 2005.a

Mart Ostrat

juhatuse liige



30-06-2005

Bilanss

kroonides

AKTIVA

		31.12.2004	31.12.2003
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		722 390	153 404
Kassa		0	0
Pangakontod		722 390	153 404
Nõuded ostjate vastu	Lisa 1	800 293	1 029 041
Ostjatelt laekumata arved		867 149	1 029 041
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)		-66 856	0
Muud nõuded	Lisa 3	13 023	8 516
Nõuded emattevõtte ja teiste konsolid.grupi ettev.vastu		13 023	8 516
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)		289	15
Intressid		289	15
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		62 043	254 765
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 5	44 388	239 359
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		17 655	15 406
KÄIBEVARA KOKKU		1 598 038	1 445 741
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteeringud		46 852 635	47 813 426
Kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses	Lisa 2	51 193 053	50 742 403
Akumuleeritud kulum		-4 340 418	-2 928 977
PÕHIVARA KOKKU		46 852 635	47 813 426
AKTIVA KOKKU		48 450 673	49 259 167



30-06-2005

kroonides

PASSIVA

31.12.2004 31.12.2003

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Võlakohustused	Lisa 4	4 333 400	3 966 423
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil		4 333 400	3 966 423
Ostjate ettmaksed toodete ja kaupade eest		712	0
Võlad hankijatele		320 510	218 059
Hankijatele tasumata arved		320 510	218 059
Mitmesugused võlad	Lisa 3	129 529	523 981
Võlad emaettevõtjale ja teistele konsolid.grupi ettevõtj.-le		129 529	523 981
Maksuvõlad	Lisa 5	592 556	6 210
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)	Lisa 6	1 528 698	39 697
Võlad töövõtjatele		6 656	4 918
Dividendivõlad		1 500 000	0
Intressivõlad		18 798	25 625
Muud viitvõlad		3 244	9 154
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud		289 218	367 004
Tagatisrahad		348 882	367 358
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		7 543 505	5 488 732

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised võlakohustused	Lisa 4	23 111 465	25 122 244
Pangalaenud		23 111 465	25 122 244
Muud pikaajalised võlad	Lisa 4	7 200 000	9 500 000
Võlad tütar- ja emaettevõtetele		7 200 000	9 500 000

PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU 30 311 465 34 622 244

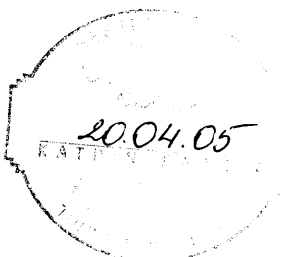
KOHUSTUSED KOKKU 37 854 970 40 110 976

OMAKAPITAL

Aksiakapital või osakapital nominaalväärtuses	400 000	400 000
Reservid	40 000	40 000
Kohustuslik reserv	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	6 708 190	5 006 099
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 447 513	3 702 092

KOKKU OMAKAPITAL 10 595 703 9 148 191

PASSIVA KOKKU 48 450 673 49 259 167



30-06-2005

Kasumiaruanne

kroonides

		2004	2003
ÄRITULUD			
Müügitulu	Lisa 7	13 612 675	12 730 929
Muud äritulud		50 000	220 769
ÄRITULUD KOKKU		13 662 675	12 951 698
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		2 678 208	2 236 257
Mitmesugused tegevuskulud		2 459 319	2 580 978
Tööjõukulud		72 725	67 265
palgakulu		54 477	50 386
sotsiaalmaksud		17 977	16 627
Töötuskindlustusmaks		271	252
Kulum		1 411 441	1 281 648
kinnisvarainvesteeringute kulum ja väärtuse langus		1 411 441	1 281 648
Muud ärikulud		11 600	3 921
ÄRIKULUD KOKKU		6 633 293	6 170 069
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		7 029 382	6 781 629
FINANTSTULUD JA -KULUD		-2 932 509	-3 079 537
kasum valuutakursi muutusest		66	0
intressitulud		767	0
intressikulud		-2 919 842	-3 079 771
muud finantstulud ja -kulud		-13 500	234
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		4 096 873	3 702 092
KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST		4 096 873	3 702 092
Tulumaks		-649 360	0
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM (-KAHJUM)		3 447 513	3 702 092

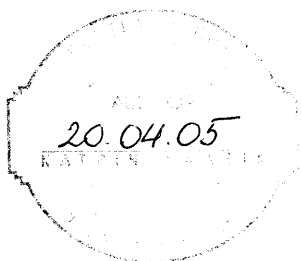


30-06-2005

Omakapitali muutuse aruanne

	Osakapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	kroonides Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.03	400 000	0	-398 322	5 444 421	5 446 099
Reservi suurendamine		40 000		-40 000	
Eelmise perioodi kasum			5 404 421	-5 404 421	
2003.a. kasum				3 702 092	
Seisuga 31.12.03	400 000	40 000	5 006 099	3 702 092	9 148 191
Seisuga 01.01.04	400 000	40 000	5 006 099	3 702 092	9 148 191
Makstud dividendid				-2 000 000	
Eelmise perioodi kasum			1 702 091	-1 702 092	
2004.a. kasum				3 447 513	
Seisuga 31.12.04	400 000	40 000	6 708 190	3 447 513	10 595 703

Vastavalt OÜ Masterlan põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 400 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 1 600 000 krooni.

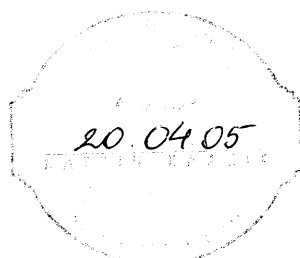


30-06-2005

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

	2004	2003
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	7 029 382	6 781 629
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	1 411 441	1 281 648
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	66 856	0
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	8 507 679	8 063 277
Nõuded ostjate vastu (+/-)	162 604	-304 585
Muud lühiajalised nõuded (+/-)	-4 507	-1 277
Tulevaste perioodide kulud (+/-)	-2 249	883
Maksuvõlad (+/-)	307 633	-315 907
Võlgnevus hankijatele (+/-)	88 951	47 532
Mitmesugused võlad (+/-)	-157 241	123 900
Ettemakstud tulud ja tagatisrahad (+/-)	-96 262	132 188
Viitvõlad (+/-)	-4 172	-13 058
Põhitegevuse genereeritud raha	8 802 436	7 732 953
Intressimaksud	-3 163 880	-2 749 407
Makstud tulumaks	-175 676	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	5 462 880	4 983 546
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Põhivara soetamine	-450 650	-3 938 795
Intresside laekumised	493	234
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-450 157	-3 938 561
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Dividendide maksmine	-500 000	0
Saadud pikaajalisi laene	3 000 000	3 150 000
Tagastatud pikaajalisi laene	-6 943 737	-4 116 423
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	-4 443 737	-966 423
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	568 986	78 562
RAHA ALGJÄÄK	153 404	74 842
RAHA LÕPPJÄÄK	722 390	153 404



30-06-2005

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Nõuete hindamine

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel rakendatakse IAS 40 "Investment Properties" ning 01.01.2003.a. jõustavas raamatupidamise toimkonna juhendis RTJ 6 "Kinnisvarainvesteeringud" kirjeldatavaid arvestuspõhimõtteid.

Käesolevas majandusaasta aruandes on korrigeeritud 2002 a lõppsaldodes bilansikirjet "Materiaalne põhivara". Seal all olnud kinnistu ja hoone on tõstetud ümber bilansikirjele "Kinnisvarainvesteeringud".

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Võlakohustused

Võlakohustusi (va pangalaenu) on bilansis kajastatud lühi- või pikaajaliste kohustustena lepingujärgsete lõplike tagastustähtaegade alusel, kuna täpset laenu tagastamisgraafikut ei ole kokku lepitud.

Ettemakstud kulud

Ettemakstud tulevaste perioodide kulude bilansis arvelevõtmise kriteeriumiks on kauba või teenuse tegelik kättesaamisaeg (lähtudes näiteks lepingu tähtajast) ja kauba või teenuse maksumuse mõju firma majandustulemustele lähtudes olulisuse printsiibist.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Intressitulud ja –kulud kajastatakse tekkepõhiselt ning viivisetulud nende tegeliku laekumise hetkel.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.



Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

30-06-2005

Lisa 1. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2004 koosnevad rentnike poolt tasumata arvetest summas 800 293 krooni, millest 519 433 krooni on tähtaja ületanud arved. Tähtaja ületanud arvetest on ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud arves summas 66 856 krooni.

Lisa 2. Kinnisvarainvesteeringud

Soetusmaksumus	50 742 403
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	2 928 977
Jääkmaksumus 31.12.2003	47 813 426
Ostud ja parendused perioodi jooksul	450 650
Amortisatsioonikulu	-1 411 441
Soetusmaksumus	51 193 053
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	4 340 418
Jääkmaksumus 31.12.2003	46 852 635

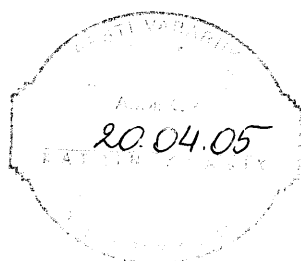
Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud kinnistu ja hoone Tartu kesklinnas Turu 14.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

Seadmed 10%
Ehitised 3%
Maad ei amortiseerita.

Aruandeaastal kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu oli 10 859 101 krooni, otsesed hoolduskulud 2 678 208 krooni.

Kinnistule asukohaga Turu 14 Tartus on kaks hüpoteeki (1. hüpoteek summas 4 000 000 krooni, intressiga 18% aastas, kõrvalnõuetega 500 000 krooni; 2. hüpoteek summas 33 000 000 krooni, intressiga 15% aastas, kõrvalnõuetega 5 500 000 krooni).



30-06-2005

Lisa 3. Tehingud seotud osapooltega

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid ema-, tütar- ja sidusettevõtetega, konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtetega, nõukogu ja juhatuse liikmetega, nende lähikondsetega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

OÜ Masterlan tehingud teenuste ja kaupade osas 2004.a seotud osapooltega:

	Ostud	Müügid	Intressid
OÜ Tex Trade	0	394 753	0
AS Sisustaja	0	0	0
OÜ Rabatti	1 800 000	0	1 493 410
	1 800 000	394 753	1 493 410

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Seotud osapooltele antud ja saadud laenud on toodud järgmistes lisades.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2004	31.12.2003
Nõuded emajäse ettevõtja ja teiste konsolid.grupi ettevõtja.-le		
OÜ Tex Trade	13 023	8 516
Võlad emajäse ettevõtja ja teiste konsolid.grupi ettevõtja.-le		
Oü Rabatti	129 529	523 981



Lisa 4. Võlakohustused

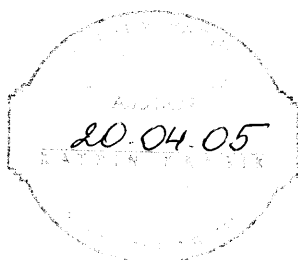
Võlakohustused seisuga 31.12.2004.a

	Saldo 31.12.03	Saadud aruandeaastal	Tagastatud aruandeaastal	Saldo 31.12.04	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Seotud osapooled:						
Rabatti OÜ	9 500 000	500 000	2 800 000	7 200 000	18%	31.12.2010
Muud:						
Laen Sampo Pangast	29 088 668	2 500 000	4 143 737	27 444 865	Euribor +1,75%	25.04.2011
Kokku	38 588 668	3 000 000	6 943 737	34 644 865		

Rabatti OÜ (ainuosanik) laen on tagatiseta kohustus. Sampo Panga laenu tagatiseks on kaks hüpoteeki kinnistule asukohaga Turu 14 Tartus (1. hüpoteek summas 4 000 000 krooni, intressiga 18% aastas, kõrvalnõuetega 500 000 krooni; 2. hüpoteek summas 33 000 000 krooni, intressiga 15% aastas, kõrvalnõuetega 5 500 000 krooni).

Lisa 5. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

	31.12.2004		31.12.2003	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	44 388	114 133	239 354	0
Sotsiaalmaksuvõlg	0	2 640	0	3 320
Töötuskindlustusmaks	0	119	0	151
Isiku tulumaks	0	1 980	0	2 538
Erisoodustuse tulumaks	0	0	40	0
Kogumispensioni makse	0	0	0	201
Dividendi tulumaks	0	473 684	0	0
Kokku	44 388	592 556	239 359	6 210



Lisa 6. Viitvõlad

30-06-2005

Viitvõlad seisuga 31.12.2004 koosnevad:

1. 2004. aasta detsembri töötasust 3010 krooni ja puhkusereservist 3646 krooni;
2. laenuintressivõlast Sampo Pangale 18 798 krooni, mille graafikujärgne maksetähtaeg on 25.01.2005;
3. tegevuskulude eest tasumata võlast 3 154 krooni ja võlast aruandvatele isikutele 90 krooni.

Lisa 7. Müügitulu

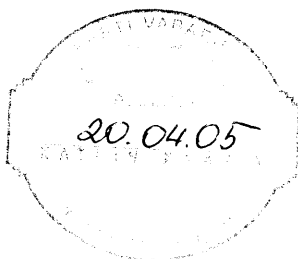
Aruandeaasta realiseerimise netokäive koosneb rendi-, reklaami- ja kommunaalteenuste müügitulust hoones aadressil Turu 14 Tartus.

20.04.05

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

OÜ Masterlan juhatus teeb osanikule ettepaneku jaotada 2004. aasta 3 447 513 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele 3 447 513 krooni.



A handwritten signature in black ink.

30-06-2005

**Audiitori järeldusotsus
OÜ Masterlan osanikule**

Oleme kontrollinud **OÜ Masterlan** (10703458, Kalda 7B, Tallinn 11625) edaspidi "ettevõtte" **31.12.2004.a** lõppenud majandusaasta kohta Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadustest lähtuvalt ja eesti kroonides koostatud raamatupidamise aastaaruannet.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritaks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi.

Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud olulisemad näitajad.

Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab majandusaasta, mis algas 01.01.2004 ja lõppes 31.12. 2004.a, finantstulemuseks **3 447 513** EEK kasumit ja bilansimahuks 31.12.2004.a seisuga **48 450 673** EEK, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt majandusaasta kasumit, rahavoogusid ja finantsseisundit seisuga **31.12.2004.a**.

20.aprillil 2005.a Tallinnas



Audiitor
Katrin Kaasik

Tel. 6 446 303
Aadress: Tehnika 55, Tallinn 10136
AMC Amaris AS



30-06-2005

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Masterlan juhatus on koostanud 2004. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 20.juunil 2005.a. osaniku poolt ning millele on alla kirjutanud äriühingu juhatuse liige.

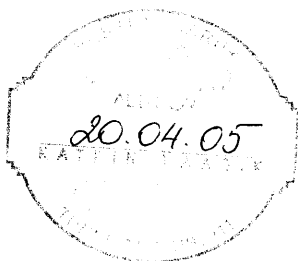
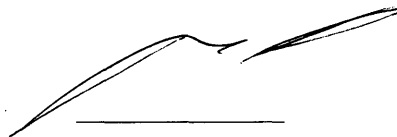
Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Mart Ostrat

juhatuse liige



30-06-2005

OÜ Masterlan osanikud

Rabatti OÜ
Reg.nr. 10049835
Tallinn

1 osa 400 000 EEK

1 osa 400 000 EEK