

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

10-06-2005

Silvi Kalmet

L18

KONTROLLITUD

SELL - EST OÜ

Majandusaasta aruanne 2004

SELL EST OÜ

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2004

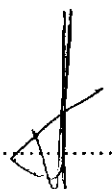
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2004

Ärinimi:	Sell-Est OÜ
Äriregistri kood	10137964
Aadress:	Tehnika 3, Türi 3 72213, Järva Maakond
Telefon:	(38) 46 680
Faks:	(38) 46 681
Põhitegevusala:	Tehingud kinnis- ja vallasvaraga
Omandivorm:	Eraomand

Kaasnevad dokumendid:	Omanike nimekiri
-----------------------	------------------

SISUKORD

Tegevusaruanne	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne skeem 1	7
Omakapitali muutuse aruanne.....	8
Rahavoogude aruanne	9
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	10
Lisa 1. Raha ja pangakontod	11
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu.....	11
Lisa 3 Mitmesugused nõuded	11
Lisa 4. Materiaalse põhivara liikumine	12
Lisa 5. Võlakohustused	13
Lisa 6. Laenu tagatis ja panditud vara	13
Lisa 7. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud	14
Lisa 8. Realiseerimise netokäive	14
Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega	14
Audiitori järeldus-otsus.....	15
Majandusaasta kasumijaotuse aruanne	16
Juhatuse deklaratsioon	17
Osanike nimekiri	18



Tegevusaruanne

OÜ Sell-Est põhitegevuseks oli 2004.aastal kinnisvara rentimine Türi linnas ning tehingud kinnisvaraga. 2004.aastast suurenes oluliselt kinnisvara ostumüügi tehingute maht, mis moodustas netokäibest ca 70 protsenti.

2005.aastal jätkab ettevõtte samade tegevusaladega.

2004.a. soetati töökoda Türil Tallinna 62, maatulundusmaa Türi vallas Karjaküla külas, ning võõrandati kinnistud Kabala vallas Ollepa külas ja Türi vallas Pala külas.

Põhikohaga töötas ettevõttes üks inimene ning makstud töötasud olid 2004.aastal

EEK 37 456.- Juhatusel liikmetele töötasu ei makstud.



10-06-2005

Bilanss

kroonides

AKTIVA

31.12.2004 31.12.2003

KÄIBEVARA

1. Raha ja pangakontod	Lisa 1	218,256	19,708
3. Nõuded ostjate vastu	Lisa 2	639,443	216,949
3.1. Ostjatelt laekumata arved		639,443	216,949
4. Mitmesugused nõuded	Lisa 3	1,205,232	1,003,160
4.1. Mitmesugused nõuded		137,232	137,160
4.4. Muud lühiajalised nõuded		1,068,000	866,000
5. Viitlaekumised		45	118
5.1. Intressid		45	118
6. Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		3,423	15,048
6.1. Maksude ettemaksed ja tagasinõuded			11,743
6.2. Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		3,423	3,305

KÄIBEVARA KOKKU		2,066,399	1,254,983
------------------------	--	------------------	------------------

PÕHIVARA

9. Materiaalne põhivara	Lisa 4	5,365,072	4,583,637
9.1. Maa ja ehitised		5,930,570	4,908,853
9.2. Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)		62,900	62,900
9.4. Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)		-628,398	-500,138
9.5. Lõpetamata ehitised			112,022

PÕHIVARA KOKKU		5,365,072	4,583,637
-----------------------	--	------------------	------------------

AKTIVA KOKKU		7,431,471	5,838,620
---------------------	--	------------------	------------------



10 -06- 2005

PASSIVA

31.12.2004 31.12.2003

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

11. Võlakohustused	Lisa 5	565,600	537,600
11.1. Tagatiseta võlakohustused			
11.2. Lühiajalised laenud krediidasutustelt		565,600	537,600
13. Võlad hankijatele		762,582	132,449
13.1. Võlad tarnijatele		762,582	132,449
15. Maksuvõlad	Lisa 7	10,817	1,847
16. Viitvõlad (aruandeperioodil maksmata kulud)		3,115	3,061
16.1. Võlad töövõtjatele		3,115	2,104
16.2. Võlad aruandvatele isikutele		0	957
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		1,342,114	674,957

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised võlakohustused	Lisa 5	1,196,800	4,120,400
19. Muud laenud krediidasutustelt		856,000	1,379,600
20. Muud pikaajalised kohustused		340,800	2,740,800
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		1,196,800	4,120,400

KOHUSTUSED KOKKU		2,538,914	4,795,357
-------------------------	--	------------------	------------------

OMAKAPITAL

22. Aktsiakapital või osakapital nominaalväärtuses	1,000,000	1,000,000
26. Reservid	100,000	100,000
26.1. Kohustuslik reserv	100,000	100,000
27. Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-56,737	134,452
28. Aruandeaasta kasum (kahjum)	3,849,294	-191,189
KOKKU OMAKAPITAL	4,892,557	1,043,263

PASSIVA KOKKU		7,431,471	5,838,620
----------------------	--	------------------	------------------

Kasumiaruanne skeem 1

	2004	2003
ÄRITULUD		
Realiseerimise netokäive	1,452,357	668,178
Muud äritulud	3,164,000	0
ÄRITULUD KOKKU	4,616,357	668,178
ÄRIKULUD		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	334,052	356,686
Mitmesugused tegevuskulud	190,663	337,090
Tööjõukulud	50,008	30,979
Palgakulu	37,456	23,206
Sotsiaalmaksud	12,361	7,660
Töötukindlustus	191	113
Kulum	128,260	101,770
Põhivara kulum	128,260	101,770
Muud ärikulud	11,844	38,976
ÄRIKULUD KOKKU	714,827	865,501
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	3,901,530	-197,323
FINANTSTULUD	0	6,134
Muud finantstulud ja -kulud	0	6,134
FINANTSKULUD	-52,236	0
Intressikulud	-52,236	0
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST	3,849,294	-191,189
KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST	3,849,294	-191,189
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	3,849,294	-191,189

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2004

	OSA- KAPI- TAL	KASUM (-KAHJUM)	RESERV	OMA- KAPI- TAL
ALGBILANSS 2004	1,000,000	-56,737	100,000	1,043,263
ARUANDEPERIOODI KASUM (-KAHJUM)		3,849,294		3,849,294
LÖPP-BILANSS 2004	1,000,000	3,792,557	100,000	4,892,557

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2003

	OSA- KAPI- TAL	KASUM (-KAHJUM)	RESERV	OMA- KAPI- TAL
ALGBILANSS 2004	1,000,000	194,452	40,000	1,234,452
ARUANDEPERIOODI KASUM (-KAHJUM)		-191,189		-191,189
LÖPP-BILANSS 2004	1,000,000	-56,737	100,000	1,043,263



10-06-2005

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		3,901,530	-197,323
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		128,260	101,770
KASUM põhitegevusest enne käibekapitali muutust		865,790	-95,553
Ostjatelt laekumata arved	2	-422,494	-144,629
Mitmesugused nõuded	3	-72	-137,160
Maksude ettemaksed		11,743	2,278
Tulevaste perioodide kulud		-118	-437
NÕUETE MUUTUS		-410,941	-279,948
Ettemaksed hankijatele		-	46,000
Varud		-	18,377
VARUDE MUUTUS		-	64,377
Hankijatele tasumata arved		630,133	97,411
Maksuvõlad		8,970	-83
Viitvõlad		54	1,063
KOHUSTUSTE MUUTUS		639,157	98,391
Tasutud intresse (-)		-118,611	-32,663
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		975,395	-245,396
RAHAVOOD INVESTEERIMISEST			
Põhivarade soetused (-)	4	-2,537,716	-1,701,349
Lõpetamata ehitus (-)	4	112,021	-5998
Põhivarade müük (müügihind +)		4,680,000	-
Saadud intressid (+)		66,448	39,233
Antud laenud (-)	3	-300,000	-670,000
Antud laenude tagasimaksed (+)		98,000	580,800
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		2,118,753	-1,757,314
Saadud laene (+)	5	550,000	2,016,000
Laenude tagasimaksed (-)	5	-3,280,000	-209,300
Tasutud võlakohustust (-)		-165,600	-
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		-2,895,600	1,806,700
RAHAVOOD KOKKU		198,548	-196,010
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	<u>19,708</u>	<u>215,718</u>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	<u>218,256</u>	<u>19,708</u>
Rahavoogude kontrollitulemus		198,548	-196,010
Rahavoo ja kontrollarvu vahe		0	0

10 -06- 2005

Aastaaruaande 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. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 25,000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amordinormid:

- tootmishooned	5% aastas
- kontorihooned	5% aastas
- rajatised	10% aastas
- masinad ja seadmed	20% aastas

Maad ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvara investeeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on OÜ Sell-Est moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist.



Kõik aastaarunde lisad on koostatud Eesti kroonides.....

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	2004	2003
Sularaha kassas	1,973	494
Pangakontod EEK	216,283	19,214
Kokku	218,256	19,708

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 639,443 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Lisa 3 Mitmesugused nõuded

Mitmesugused nõuded on bilansis kajastatud summas 1,205,232 krooni, millest 137,160 krooni moodustab üle võetud võlanõue OÜ-lt Kaevetööd eraisik Marek Malmbergi vastu Kivineeme kinnistu tagatisega Harjumaal ning 600,000 krooni on antud laen OÜ-le Turgel Tehnika ja 468,000 krooni antud laen AS-le Turgel Grupp, millest 2004.a. on antud 300,000 krooni OÜ-le Turgel Tehnika.

Lisa 4 Materiaalne põhivara

10 -06- 2005

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Lõpetata- mata põhivara	Ettemaks põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2003	4905998	62900	112021.75	2855	5083774.75
Soetamine	2540571.75		-112021.75	-2855	2425695
sh lõpetata ehitusest ja ettemaksetelt	114876.75				114876.75
sh kapitalirendiga					0
Müük (-)	-1516000				-1516000
Soetusmaksumus 31.12.2004	5930569.75	62900	0	0	5993469.75
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	489706	10432	0	0	500138
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	115680	12580			128260
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	605386	23012	0	0	628398
Jääkmaksumus 31.12.2003	4416292	52468	112021.75	2855	4583636.75
Jääkmaksumus 31.12.2004	5325183.75	39888	0	0	5365071.75

Lisa 5. Võlakohustused

Võlakohustused seisuga 31.12.2004.a

	Laenu jääk 01.01.2004	Võetud laen 2004.a. Jooksul	Tasutud laen 2004.a. Jooksul	Saldo	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Pangalaen Ühispangas	1,917,200	0	495,600	1,421,600	5%+6 kuu EURIBOR	25.12.2006
Laen Eensoo	1,377,500	175,000	1,360,000	192,500	0%	23.12.2013
Laen Künnapu	1,363,300	125,000	1,340,000	148,300	0%	20.12.2013
OÜ Hansa Hake	0	250,000	250,000	0	4%	30.11.2004
Kokku	4,658,000	550,000	3,445,600	1,762,400		

Lisa 6. Laenu tagatis ja panditud vara

Ühispangast võetud laenu tagatiseks on 2000.a sõlmitud hüpoteegi seadmise ja asjaõigusleping. Pandi esemeks on kinnistud 3060, 3150, 4391, 4392 asukohaga Tehnika tn. 3B, 3A, 3, Tallinna tn. 62A, Türi ja 2003.a sõlmitud hüpoteegi seadmise ja asjaõigusleping ning panditud on kinnistud 12572, 18153, 18154 asukohaga Viljandi 13c, Viljandi 17 ja Viljandi 17a.



10-06-2005

Lisa 7. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

Maksuliik	31.12.2004		31.12.2003	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		7,717	11,743	0
Sotsiaalmaks		2,154		1,348
Isiku tulumaks		833		424
Pensionikindlustus		14		14
Töötukindlustus maks		99		61
Kokku	0	10,817	11,743	1,847

Lisa 8. Realiseerimise netokäive

Realisatsioon tegevusalade lõikes	2004	2003
Tehingud kinnis- ja vallasvaraga	4,616,357	668,178
Kokku	4,616,357	668,178

Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega

Osaühing on saanud omanikelt intressita laenu.

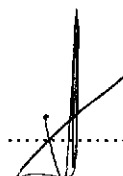
OÜ SELL-EST 2004.aastal tehingud seotud osapooltega:

	OST	MÜÜK	SAADUD LAENUD	LAENUDE TAGASIMAKS	ANTUD LAENUD	TAGASTATUD LAENUD
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	2,150,000	3,007,371	550,000	2,950,000	300,000	98,000

Saldod seotud osapooltega 31.12.2004

Nõuded ostjate vastu	597,220
Pikaajalised kohustused	340,800
Võlgnevus hankijatele	650,000
Antud laenud	1,068,000

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



ÕÜ K-Kreedit

Türi Mehaanika 9
10001928

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

10-06-2005

Audiitori järeldus-otsus SELL-EST OÜ
osanike koosolekule.

Türiel,

06. juunil 2005. a.

Olen kontrollinud **Sell-Est OÜ** 2004 majandusaasta kohta koostatud aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. 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 raamatupidamise aastaaruandes sisalduvad näitajad. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande suhtes tervikuna. Arvan, et audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2004 aasta finantstulemuseks 3,849,294 krooni kasumit ja bilansimahuks 7,431,471 krooni kajastab õigesti ja õiglaselt **Sell-Est OÜ** finantsseisundit ning rahavoogusid seisuga 31. detsember 2004 ja 2004 majandusaasta kasumit.

Kalmer Keetend
Audiitor
tunnistus nr. 147



Majandusaasta kasumijaotuse aruanne

.....

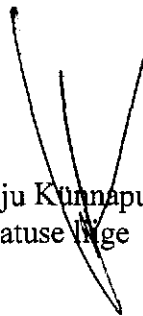
OÜ Sell-Est 2004.a. lõppes kasumiga 3,849,294 krooni.

OÜ Sell-Est aktsionäride üldkoosolek otsustas jaotada 2004. aasta lõpuks kogunenud 3,792,558 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

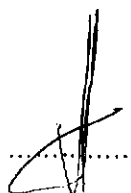
Jätta jaotamata kasum arvele 3,792,558 krooni.



Andrus Eensoo
Juhatuses liige



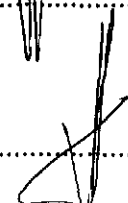
Kalju Kunnapu
Juhatuses liige



Juhatuse deklaratsioon

Osaühingu juhatus kinnitab, et ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne 2004.a. kohta on koostatud Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja hea raamatupidamistava nõuete kohaselt ning ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ka 2005.aastal.

OÜ Sell-Est'i 2004. majandusaasta aruanne on kinnitatud "6" juunil 2005. a. osanike üldkoosoleku poolt ning sellele on alla kirjutanud kõik Osaühingu juhatuse liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
Kalju Künnapu	juhatuse liige	
Andrus Eensoo	juhatuse liige	
Kaarel Künnapu	juhatuse liige	

10 -06- 2005

OÜ SELL-EST OSANIKUD
seisuga 6. juuni 2005

	Isikukood	Osaniku aadress	Summa
1. ANDRUS EENSOO	36303214917	Suur-Puistee 8-13, Türi	500,000
2. KALJU KÜNNAPU	35409044913	Rikassaare küla, Oisu vald	500,000

