

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

18

Riina Iher
KONTROLLITUD

OÜ KAUBAKESKUS

Majandusaasta aruanne 2004

30-06-2005

MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2004 - 31.12.2004

OÜ KAUBAKESKUS

ARIREGISTRI KOOD 10196056

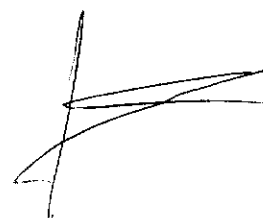
AADDRESS Paekaare 46-3 Tallinn 13613

TELEFON 6480570 FAX 6480571

PÕHITEGEVUS Kinnisvara haldamine

Tegevjuht Gleb Kohv

Audiitor Irina Somova

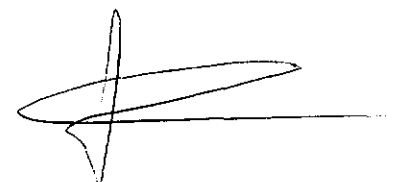


30-06-2005

OÜ Kaubakeskuus
RG.NR. 10196056

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aruanne	
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumi aruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali liikumise aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	9
Lisa 2. Materiaalne pohivara	10
Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4. Muugitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade loikes	11
Lisa 5. Maksunouded ja -kohustused	12
Lisa 6. Pikaajalised kohustused	13
Lisa 7. Tehingud seotud osapooltega	13
Juhatuse ja noukogu allkirjad 2004. aasta majandusaasta aruandele	14
Audiitori jareldusotsus	15
Kasumi jaotamise ettepanek	16
Osanike nimekiri	17



30-06-2005

OÜ Kaubakeskus
RG.NR. 10196056

TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

2004. aastal jätkus OÜ Kaubakeskus traditsioonilise äritegevuse mahtude stabiilne kasv ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine. Lisaks astuti samme turuosa suurendamiseks kinnisvara haldumisega seotud teenuste valdkonnas.

OÜ Kaubakeskus ainus tegevus on kinnisvara haldamine. OÜ Kaubakeskus on omandanud aadressil Sillamäe, Viru pst 35 asuva kaubakompleksi, aadressil Narva, Tallinna mnt 13. asuva kaubakompleksi ja aadressil Tartu, Jaama mnt 173. asuva kaubakompleksi.

Käive

2004.a. oli ettevõtte käive 4 653 992 krooni ehk 18% suurem võrreldes eelmise aastaga

2005.a. planeeritakse käibe kasvu 10% ja seda peamiselt uusrendniku osas.

Investeeringud

2004.a. investeeris Ettevõtte kinnisvarasse 23 050 tuhat krooni ning põhivaradesse 48 tuhat krooni.

2005.a. on kavas investeerida ettevõtte materiaalsesse põhivarasse ligikaudu samas mahus.

Töötajad

Ettevõttes töötas 2004.a. keskmiselt 5 põhikohaga töötajat ning kogu 2004.a. palgakulu oli 179 tuhat krooni. Ettevõtte juhatus koosneb 3 liikmest. 2004.a. Osaühingu nõukogu liikmele ei ole välja makstud tasu 2004 aasta eest.

Finantseringud

Põhikreditor - Ühispank /Laenuleping on sõlmitud kuni 2011 aastani/,

Elthaus OÜ /laenuleping //Laenuleping on sõlmitud kuni 2010 aastani/

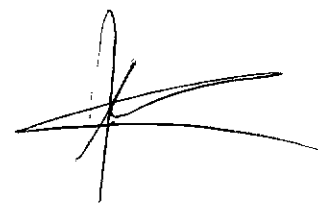
Omakapital

Reservikapital on 100 000,00

Aruandeaasta kasum - 857 908 EEK I. Omakapital kokku 2 799 072 EEK.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Kaubakeskus põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on toodete täiustamise ning sortimendi laiendamise kaudu firma turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevatel turgudel.



30-06-2005

OÜ Kaubakeskuus
RG.NR. 10196056

Juhatuse deklaratsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on vastavuses hea raamatupidamistavaga.
Raamatupidamise aastaaruanne kajastab majandusüksuse finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt.
Raamatupidamiskohustuslane on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamisaruande koostamise kuupäev: 25.05.05

Gleb Kohv
Juhatuse liige



allkiri

29.05.05

kuupäev

Raisa Kohv
Juhatuse liige



allkiri

30.05.05

kuupäev

Igor Kohv
Juhatuse liige



allkiri

30.05.05

kuupäev

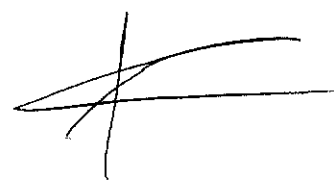
30-06-2005

RAAMATUPIDAMISBILANSS

OÜ Kaubakeskuus
RG.NR. 10196056

AKTIVA (VARA)		31.12.04	01.01.04
Käibevara			
RAHA JA PANGAKONTOD		263749	6515
Kassa		2328	3613
Bank		261421	2902
Ostjate tasumata summad		169641	59676
Maksude ettemaksed ja tagasinouded		430	24330
Muud ettemaksud, tulevaste perioodide kulud		7636	10932
Tulevaste perioodide kulud kokku		8066	35262
VARUD			
Ostetud kaubad muugiks		663000	663000
KOKKU		663000	663000
KAIBEVARA KOKKU		1104456	764453
POHIVARA			
Kinnisvarainvesteeringud /soetusmaksuses/		39420623	19282424
Materiaalne põhivara /soetusmaksuses/		554297	513288
Akumuleeritud põhivara kulum		-185400	-1464413
Lõpetamata ehitused		1808389	0
KOKKU		41597909	18331299
AKTIVA (VARA) KOKKU		42702365	19095752

PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)		31.12.04	01.01.04
Lühiajalised kohustused			
Võlad tarnijatele		2953158	4338175
Maksuvõlad		44828	9354
Viit võlad		5159	0
Reserv puhkused		24524	24524
Lühiajalised kohustused KOKKU		3027669	4372053
PIKAJALISED KOHUSTUSED KOKKU			
Tagatiseta volakohustused		36875624	12782535
KOHUSTUSED KOKKU		39903293	17154588
OSAKAPITAL			
Pohikirjas näidatud osokapitali suurus		1000000	1000000
Kohustuslik reservkapital		100000	0
EELMISTE PERIOODIDE JAOTAMATA KASUM		841164	-27024
ARUANDEAASTA KASUM		857908	968188
OMAKAPITAL KOKKU		2799072	1941164
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU		42702365	19095752



30-06-2005

KASUMIARUANNE

OÜ Kaubakeskuus
RG.NR. 10196056

	01.01.04	01.01.03
	31.12.04	31.12.03
MÜÜGITULU	4653992	4055415
Kaubad	0	59442
Mitmesugused tegevuskulud	1780746	1135578
palgakulud	179360	136640
kulum	1664514	1149407
Muud arikulud	55495	17883
ARIKASUM	973877	1556465
FINANTSTULUD	0	27308
FINANTSKULUD	115969	615585
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST	857908	968188
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	857908	968188

30-06-2005

RAHAVOOGUDE ARUANNE

OÜ Kaubakeskus

RG.NR. 10196056

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	2004.a	2003.a
1.1. Puhaskasumi mõju rahavoogudele	857908	968188
1.1.2. Põhivara amortisatsioon	1664514	1149407
kokku 1.1. Rahavoogude muutus puhaskasumist kokku	2522422	2117595
1.2. Rahavoogude muutus käibekapitali muutusest		
1.2.1. Lühiajalisest finanseerimistest	0	0
1.2.2. Nõuetest ostjatele	-109965	349277
1.2.3. Tulevaste perioodide kuludest	27196	1210315
1.2.4. Varudest	0	-663000
1.2.5. Võlakohustustest		0
1.2.6. Ettemaksetest hankijatele	0	463547
1.2.7. Hankijatele tasumata võlgadest	-1385017	229717
1.2.8. Maksuvõlgadest	35474	7583
1.2.9. Muud viitvõlad	5159	-7757
1.2.10. Muud lühiajalised nõuded	0	-102200
1.2.11. Lõpetamata ehitused	-1808389	10035717
kokku 1.2. Rahavoogude muutused käibekapitali muutustest	-3235542	11523199
Kokku 1.1 + 1.2 Rahavood äritegevusest	-713120	13640794
2. Rahavood investimisest		
2.1. Kulutused põhivara ostuks	-47527	-4006770
2.2. Aruandeaasta pikajalised finantsinvesteeringud	-23075208	-14458137
kokku 2. Rahavood investimisest	-23122735	-18464907
3. Rahavood finanseerimisest		
3.1. Saadud pikaajalised laenud	29171834	14554760
3.2. Tagasimakstud pikaajalised laenud	-5078745	-10182225
3.3. Osakapitaali nimeväärtuse suurenemine	0	450000
Kokku 3. Rahavood finantserimisest	24093089	4822535
KOKKU RAHAJÄÄGI MUUTUS	257234	-1578



30 -06- 2005

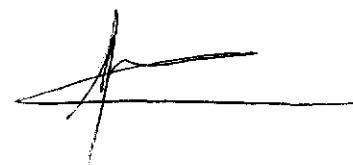
OÜ Kaubakeskuus
RG.NR. 10196056

Omakapitali liikumise aruanne

	osakapital	kohustusik reserv	eelmiste perioodide jaotama kasum	aruandeaasta kasum	kokku
seisuga 1.01.03.	550 000	0	364556	-391580	522 976
eelmiste perioodide jaotama kasum			-391580	391580	
Osakapitaali suurenemine	450 000				450 000
aruandeaasta kasum				968188	968188
seisuga 31.12.03.	1 000 000	0	-27024	968188	1 941 164

2004

	osakapital	kohustusik reserv	eelmiste perioodide jaotama kasum	aruandeaasta kasum	kokku
seisuga 1.01.04	1000000	0	-27024	968188	1941164
eelmiste perioodide jaotama kasum			968188	-968188	
Osakapitaali suurenemine					
kohustusik reserv		100000	-100000		
aruandeaasta kasum				857908	
seisuga 31.12.04.	1000000	100000	841164	857908	2799072



30-06-2005

OÜ Kaubakeskus
RG.NR. 10196056

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

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

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuse hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2004.a. ja aastaaruande koostamispäeva 30.04.2005.a. vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või erineda käesolevat perioodil antud hinnangust. Juhatuse hinnangul on Kaubakeskus OÜ jätkuvalt tegutsen majandusüksus.

Aruanne on koostatud eesti kroonides.

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arved on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootused, on bilansist maha kantud.

Varud

Varud on bilansis kajastatud, lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude kuluks kandmisel kasutatakse keskmise hinna meetodit.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumuse üle 5 000 krooni ning kasutuseajaga üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes tööeast. Kasutusel on 24% (aastas).

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Kasutus- ja kapitalirent

Kasutusrendina kajastatakse renti, mida rentnik saab lisavahendite tegemata lõpetada ning mille puhul renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodil kestel ega selle lõppedes rentnikule üle. Kasutusrendi makseid kirjendatakse tekkepõhiliselt kuludes.

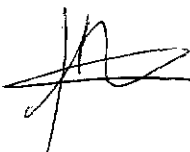
Kapitalrendina käsitletakse renti, mis ei ole kasutusrent. Kapitalrendid tingimusel renditud vara ja kapitalirendikohustus võetakse bilansis arvele. Kui renditud objekti omandiõigus läheb üle rentnikule, arvestatakse amortisatsiooniperiood rendisuhte kehtivuse periood.

Tulu

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

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on Kaubakeskus OÜ moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist.



9

30-06-2005

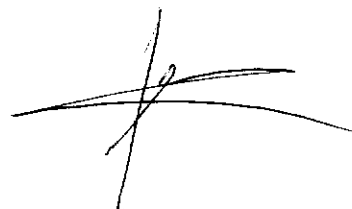
OÜ Kaubakeskus
RG.NR. 10196056PÕHIVARA
2004.a.

LISA 2.

	Soetus- maksmus	Akumuleeritud kulum	Jääk- väärtus
Masinad ja seandmed			
Jääk aasta algul	513288	51559	461729
Aasta jooksul ostetud	47527		5281
müüdud			
maha kantud	-6518	-6518	
arvestatud kulum		140359	136134
allahinnatud			
juurdehinnatud			
Jääk aasta lõpul	554297	185400	368897

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

	Soetus- maksmus	Akumuleeritud kulum	Jääk- väärtus
Maa ja ehitised			
Jääk aasta algul	19282424	1412854	17869570
Aasta jooksul ostetud	23050878		23050878
ümbe klassifitseeritud			
maha kantud			
arvestatud kulum		1524155	1524155
allahinnatud			
juurdehinnatud	24330		24330
Jääk aasta lõpul	42357632	2937009	39420623



30-06-2005

OÜ Kaubakeskuus
RG.NR. 10196056

LISA 4.

Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Turgude nimetus geograafilises lõikes	Üldine netorealisee- rimiskäive	Sealhulgas tegevusalade lõikes		aasta
		hoonete rentimine	hulgimüük	
Eesti	4055415	3995973	59442	2003
Eesti	4653992	4653992	0	2204

30-06-2005

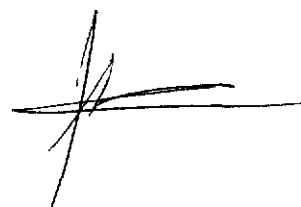
OÜ Kaubakeskuus
RG.NR. 10196056

LISA 5.

MAKSUVÕLAD

2004

	aasta algul		aasta lõpul		s.h.intress
	ettemaks	võlg	ettemaks	võlg	
Käibemaks		3885		39413	234
Isikutulumaks		1643		1581	
Sotsiaalmaks		3671		3820	1
Kogumispensionimaks		0		14	
Töötuskindlustudmaks		155	430		
Kokku	0	9354	430	44828	235



30-06-2005

OÜ Kaubakeskus
RG.NR. 10196056

Lisa 6. Pikaajalised kohustused (tuhandetes kroonides)

	2003	2004
Eesti Ühispank AS / Laenuleping on sõlmitud kuni 2008 aastani/	7715	19500
Universal Commertse LLC		4172
Elthaus OÜ / Laenuleping on sõlmitud kuni 2010 aastani/	6000	13204

Lisa 7. Tehingud seotud osapooltega

(tuhandetes kroonides) 2004 aasta

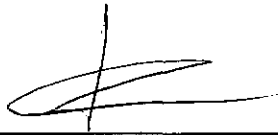
OÜ Kaubakeskus on aruandeaastal seotud
 osapooltega sõlmitud rendileping ja laenuleping
 alljärgnevates mahtudes:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Ost	Laen/saadud/
OU Elthaus /rendi ja laenuleping/	juhatuse liige	197	13203

30-06-2005

OÜ Kaubakeskus
RG.NR. 10196056

ALLKIRJAD

Kohtu Gleb  29.05.05
ees ja perekonnanimi allkiri kuupäev

KOHV RAISSA  30.05.05

IGOR KOHV  30.05.05

3 0 -06- 2005

I.S.AUDIITORTEENUSTE OÜ

OÜ KAUBAKESKUS

Reg.nr. 10196056

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Oleme kontrollinud **OÜ KAUBAKESKUS** 31.12.2004.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest on vastutav ettevõtte juhtkond. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

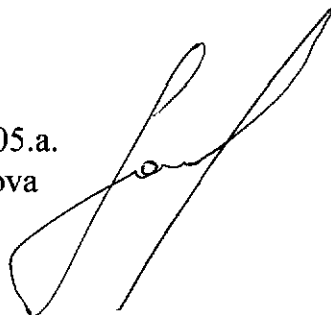
Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitoritegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlusega otsustada et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruande esitatud näitajad. Audit hõlmas aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna.

Oleme seisukohal, et aruanne, mis näitab seisuga 31.12.2004.a. finantstulemuseks 857 908 krooni kasumit ja bilansimahuks 42 702 365 krooni on koostatud vastavuses Eesti Vabariigi kehtiva seadusandlusega ja kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt **OÜ KAUBAKESKUS** finantsolukorda.

Tallinnas, 19.05.2005.a.

Audiitor Irina Somova

Tunnistus nr.263

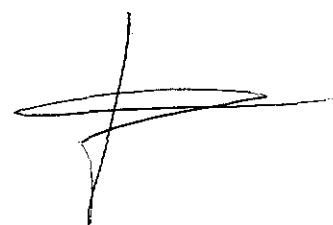


30-06-2005

OÜ Kaubakeskuus
RG.NR. 10196056

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk 2003.a. Lõpus	841164
2004.a. Aruandeaasta kasum	857908
Jaotamiseks	
Reservkapitali moodustamiseks	
Fondiemissiooni läbiviimiseks	
Dividendidena jaotamiseks	
Tulumaks dividendidelt	
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2004.a. majanduaasta aruanne kinnitamist	1699072



30-06-2005

OÜ Kaubakeskus
RG.NR. 10196056

Seisuga 31.12.2004 moodustas OÜ Kaubakeskus osakapital 1 000 000
(üks miljoni krooni) mis oli jagatud võrdeks osaks

Nimi ja Perekonnanimi	Isiku kood	Aadress	Osalus kapitalis
Raissa Kohv	44108140296	Tallinn	1 000 000

