

29 -06- 2005

16

Majandusaasta aruanne

Aruande aasta algus: 01.01.2004

Aruande aasta lõpp: 31.12.2004

Liana Adamson

KONTROLLITUD

OÜ RAE KINNISVARA

Registrikood: 10277926

Aadress: 10119 Tallinn, Veetorni 4

Telefon: 372-51-44827

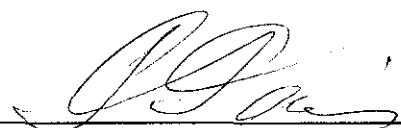
Põhitegevusala: renditehingud ja kinnisvara haldamine



29 -06- 2005

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne [SKEEM 1]	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	8
Lisa 1 Maksud	10
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 3 Materiaalne põhivara	10
Lisa 4 Kasutusrent	11
Lisa 5 Võlakohustused	11
Lisa 6 Omakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega	12
Lisa 9 Bilansipäevajärgsed sündmused	12
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	13
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	14
Juhatuse allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele	15
Rae Kinnisvara osanike nimekiri	16



29-06-2005

TEGEVUSARUANNE

OÜ Rae Kinnisvara põhitegevuseks on renditehingud ja kinnisvara haldamine. OÜ tegutses 2004.a. operaatorfirma hoonele Veetorni 4 Tallinnas. OÜ Rae Kinnisvara juhatus koosneb kahest liikmest.

OÜ Rae Kinnisvara majandustegevusele ja -tulemusele avaldas 2004.a. mõju konkurentsi tihenemine kinnisvaraturul Eestis.

2004 a. ei ole tehtud arengu-ja uurimisväljaminekuid ja neid ei planeerita ka 2005.a.

2004.a. oli ettevõtte käive 721534 .

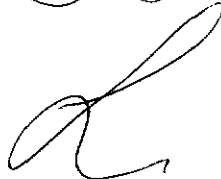
2004.a. tehti ettevõtte põhivaradesse investeeeringuid summas 20339 krooni.

Ettevõttes 2004.a. töötajaid ei olnud ja töötasu ei arvestatud. Juhatus liikmetele töötasu ei arvestatud ja ei makstud. Juhatus liikmetele ei ole antud 204.a. mingeid soodustusi. Juhatus liikmetele ei ole peale teenistustlesannete lõppemist ette nähtud kompensatsioone ja soodustusi. Ettevõttel ei lasu potentsiaalseid kohustusi ja garantiisid.

Juhatus liige
Pii-Mai Pais



Juhatus liige
Kai Noor




29 -06- 2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

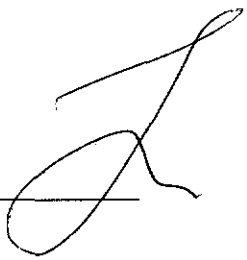
Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 12 toodud OÜ Rae Kinnisvara 2004.a .raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Rae Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Juhatus liige
Pii-Mai Pais



Juhatus liige
Kai Noor

Tallinn, 10.06, 2005.a.

29 -06- 2005

Bilanss


	Lisa nr	31.12.2004	31.12.2003
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		121855	54513
Nõuded ostjate vastu			
Ostjate tasumata summad		0	26867
Kokku		0	26867
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	2601	4906
Tulevaste perioodide kulud		2435	13418
Kokku		5036	18324
Käibevara kokku		126891	99704
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2	11206058	11216458
Materiaalne põhivara			
Muu materiaalne põhivara	3	42364	88237
Põhivara akumulieeritud kulum(miinus)	3	-9657	-62775
Põhivara kokku		11238765	11241920
VARAD KOKKU		11365656	11341624
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad tarnijatele		12761	13787
Maksuvõlad	1	1607	1595
Viitvõlad			
Intressivõlad	9	128000	112000
Kokku viitvõlad		128000	112000
Lühiajalised kohustused kokku		142368	127382
Pikaajalised kohustused			
Mittekonverteeritavad võlakohustused	9	11000000	11000000
Pikaajalised kohustused kokku		11000000	11000000
KOHUSTUSED KOKKU		11142368	11127382
Omakapital			
Osakapital	5	40000	40000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		5977	5977
Reservid kokku		5977	5977
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		168265	109225
Aruandeaasta kasum (kahjum)		9046	59040
OMAKAPITAL KOKKU		223288	214242
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		11365656	11341624



29-06-2005

Kasumiaruanne [SKEEM 1]

	Lisa nr	2004	2003
Müügitulu	6	721534	726350
Kaubad, toore, materjal ja teenused	2	-377119	-268040
Muud tegevuskulud		-145576	-104703
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	-23494	-30235
Muud ärikuulud		-150439	-152418
Ärikasum (-kahjum)		24906	170954
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	9	-16000	-112000
Muud finantstulud ja -kulud		140	86
Finantstulud ja -kulud kokku		-15860	-111914
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		9046	59040
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		9046	59040



29 -06- 2005

Rahavoogude aruanne

	Lisa nr	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		24906	170954
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	23494	30235
Intressikulu		0	-112000
Muud finantstulud ja -kulud		0	86
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		40155	48961
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-1014	-5531
Kokku rahavood äritegevusest		87541	132705
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	2,3	-20339	-95079
Saadud intressid		140	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-20199	-95079
Rahavood kokku		67342	37626
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		54513	16887
Raha ja raha ekvivalentide muutus		67342	37626
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		121855	54513

Omakapitali muutuste aruanne

	Osa- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaota-mata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2002	40000	5977	109225	155202
2003.a.kasum			59040	59040
Saldo seisuga 31.12.2003	40000	5977	168265	214242
Aruandeperioodi puhaskasum			9046	9046
Saldo seisuga 31.12.2004	40000	5977	177311	223288

Vt.ka lisa 5



29 -06- 2005

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Rae Kinnisvara 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja hoiuseid pankades.

B. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

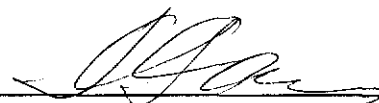
Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest

C. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 20000 krooni. *[Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]*

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) 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



29 -06- 2005

bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 100 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

D. Kasutusrendid

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

E. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

F. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 24/76 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

G. Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.



29 -06- 2005

Lisa 1 Maksud

Maksuliik	31.12.2004		31.12.2003	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	703	0	703
Käibemaks	2601	0	4906	0
Sotsiaalmaks	0	892	0	892
Käibemaksu intress	0	12	0	0
Kokku	2601	1607	4906	1595

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

	2004	2003
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	721534	726350
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	377119	268040
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	344415	458310

2004. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

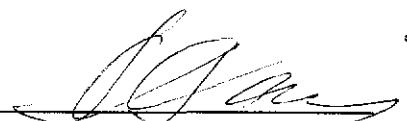
Maa ja ehitised

Saldo 31.12.2003	0
Soetusmaksumus	11401929
Kulum	-185471
Jääkväärtus 31.12..2004	11216458
2004 a. kulum	-10400
Saldo 31.12.2004	
Soetusmaksumus	11401929
Kulum	195871
Jääkväärtus	11206058

Lisa 3 Materiaalne põhivara

	Muu mate- riaalne põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003		
Soetusmaksumus	88237	88237
Akumuleeritud kulum	-62775	-62775
Jääkmaksumus	25462	25462

2004. a toimunud muutused



29 -06- 2005

Ostud ja parendused perioodi jooksul	20339	20339
Maha kantud põhivara	-66212	-66212
Maha kantud põhivara amortisatsioon	66212	66212
Amortisatsioonikulu	-13094	-13094
Saldo seisuga 31.12.2004		
Soetusmaksumus	42364	42364
Akumuleeritud kulum	-9657	-9657
Jääkmaksumus	32707	32707

Lisa 4 Kasutusrent

	<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	40293	120879
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksud mittekatkestatavatest rendilepingutest:	0	40293
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	0	40293
<i>1-5 aastat</i>	0	0

Lisa 5 Võlakohustused

<u>31.12.2004.a.</u>	<u>Laenu saldo</u>	<u>s.h pika-ajaline osa</u>	<u>Makse-tähtaeg</u>
Mittekonverteeritavad võlakohustused	11000000	11000000	2017

<u>31.12.2003.a.</u>	<u>Laenu saldo</u>	<u>s.h pika-ajaline osa</u>	<u>Makse-tähtaeg</u>
Mittekonverteeritavad võlakohustused	11000000	11000000	2017

lepingu järgi arvestatakse intressi aastas 16000 eek. Seisuga 31.12.2004 on intressikulu 128000 eek

Lisa 6 Omakapital

	<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>
Osakapital	40000	40000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)	20000	20000

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2004 moodustas 177311 (2003:168265) krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 134756 (2003: 124516) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 42555 (2003: 43749) krooni.



29 -06- 2005

Lisa 7 Müügitulu

OÜ Rae Kinnisvara müügitulu koosneb hoone rentimisest Eestis

Müügitulu 2004.a. 721534

Müügitulu 2003.a. 726350

Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Rae Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke
 - b. tegev juhtkonda;
 - c. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.
- Ettevõtte juhtkonna kinnitusel ei ole tehinguid seotud osapooltega toimunud.

Lisa 9 Bilansipäevajärgsed sündmused

Sündmusi, mis vääriksid äramärkimist, ei ole esinenud.



29 -06- 2005



OÜ Rae Kinnisvara osanikele.

Audiitori järeldusotsus.

Oleme auditeerinud äriühingu 31.12.2004. a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud majandusaasta aruannet. Majandusaasta aruande koostamine on juhtkonna kohustus ning juhtkond vastutab auditi käigus esitatud andmete õigsuse ja raamatupidamise korraldamise eest ettevõttes. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang majandusaasta aruande kohta.

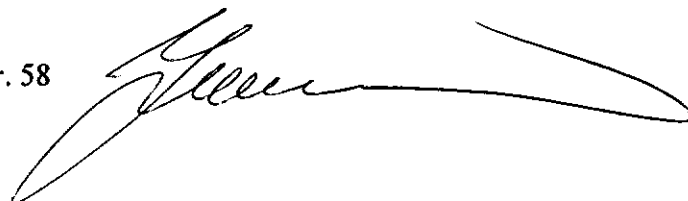
Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritakse viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et majandusaasta aruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad majandusaasta aruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka majandusaasta aruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ning juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks majandusaasta aruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud majandusaasta aruanne, mis näitab seisuga 31.12.2004. a. bilansi mahuks 11,365,656.- krooni ja finantstulemuseks 9,046.- krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt äriühingu majandusaasta finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid seisuga 31.12.2004. a.

Tallinnas, 28. juuni 2005. a.

Urmas Liivanurm

Vannutatud audiitor, tunnistus nr. 58

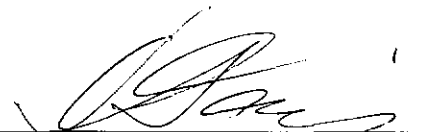


29-06-2005

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Rae Kinnisvara juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku kanda 2004. aasta puhaskasum summas 9046 krooni jaotamata kasumiks.


Jaotamata kasum kokku 177311 krooni



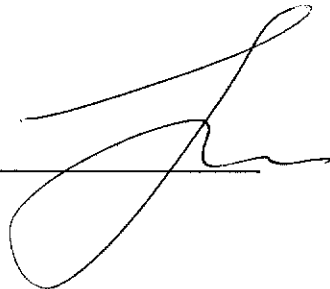
29-06-2005

Juhatuse allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele

OÜ Rae Kinnisvara 2004. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike poolt 10. vi 2005 allkirjastamine 10. vi 2005:



Juhatuse liige
Piia-Mai Pais



Juhatuse liige
Kai Noor

29 -06- 2005

Rae Kinnisvara OÜ osanike nimekiri

Piia-Mai Pais ik 43904300258 elukoht Tallinn üks osa vääruusega 20000 eek soetatud 1997.a.

Kai Noor ik 46410220232 elukoht Tallinn üks osa vääruusega 20000 eek soetatud 1997.a.

