

Tallinna Linnavalitsus
Registrieskand
SISSE TULNUD

28-06-2004

8-17

Külli Mendei

Majandusaasta aruanne

Aruande aasta algus: 01.01.2003

Aruande aasta lõpp: 31.12.2003

OÜ RAE KINNISVARA

Registrikood: 10277926

Aadress: 10119 Tallinn, Veetorni 4

Telefon: 51-44827

Põhitegevusala: renditehingud ja kinnisvara haldamine

28-06-2004

Sisukord

<u>TEGEVUSARUANNE</u>	3
<u>RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</u>	4
<u>Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele</u>	4
<u>Bilanss</u>	5
<u>Kasumiaruanne [SKFEM 1]</u>	6
<u>Rahavoogude aruanne</u>	7
<u>Omakapitali muutuste aruanne</u>	7
<u>Raamatupidamise aastaaruande lisad</u>	8
<u>Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted</u>	8
<u>Lisa 1 Maksud</u>	10
<u>Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud</u>	10
<u>Lisa 3 Materiaalne põhivara</u>	11
<u>Lisa 4 Kasutusrent</u>	12
<u>Lisa 5 Omakapital</u>	12
<u>Lisa 6 Müügitulud</u>	12
<u>Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega</u>	12
<u>Lisa 8 Bilansipäevalärgsed sündmused</u>	12
<u>Lisa 9 Võlakohustused</u>	13
<u>AUDITORI JÄRELDUSOTSUS</u>	14
<u>MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK</u>	15
<u>Juhatuse allkirjad 2003. a majandusaasta aruandele</u>	16

28-06-2004

TEGEVUSARUANNE

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE

OÜ Rae Kinnisvara põhitegevuseks on renditehingud ja kinnisvara haldamine. OÜ tegutses 2003.a. operaatorfirma hoonele Veetorni 4 Tallinnas. OÜ Rae Kinnisvara juhatus koosneb kahest liikmest.

OÜ Rae Kinnisvara majandustegevusele ja -tulemusele avaldas 2003.a. mõju konkurentsi tihenemine kinnisvaraturul Eestis.

2003. a. ettevõtte sai välja rentida juba täiesti kaasaegselt remonditud pindasid.
2004 a. ei ole planeeritud mingeid arenguväljaminekuid.

2003.a. oli ettevõtte käive 726350 ehk 12% suurem võrreldes eelmise aastaga

2003.a. tehti ettevõtte põhivaradesse investeeringuid summas 95079 krooni.

Ettevõttes 2003.a. töötajaid ei olnud ja töötasu ei arvestatud. Juhatuse liikmetele töötasu ei arvestatud ja ei makstud. Juhatuse liikmetele ei ole antud 2003.a. mingeid soodustusi. Juhatuse liikmetele ei ole peale teenistusülesannete lõppemist ette nähtud kompensatsioone ja soodustusi. Ettevõtte ei lasu potentsiaalseid kohustusi ja garantiisid.

Juhatuse liige
Piia-Mai Pais



Juhatuse liige
Kai Noor



28-06-2004

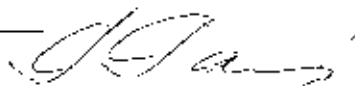
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 13 toodud OÜ Rae Kinnisvara 2003.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.

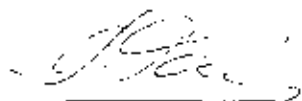
Juhatuse liige
Piia-Mai Pais



Juhatuse liige
Kai Noor



Tallinn, 17 mai 2004.a.



Bilanss

	Lisa nr	31.12.2003	31.12.2002
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		54513	16887
Nõuded ostjate vastu			
Ostjate tasumata summad		26867	0
Kokku		26867	0
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	4906	40481
Tulevaste perioodide kulud		13418	53671
Kokku		18324	94152
Käibevara kokku		99704	111039
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2	11216458	0
Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised	3	0	11328875
Muu materiaalne põhivara	3	88237	66212
Põhivara akumulieeritud kulud(miinus)	3	-62775	218011
Põhivara kokku		11241920	11177076
VARAD KOKKU		11341624	11288115
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad tarnijatele		13787	18100
Maksuvõlad	1	1595	797
Viitvõlad			
Intressivõlad		112000	0
Muud viitvõlad		0	114016
Kokku viitvõlad		112000	114016
Lühiajalised kohustused kokku		127382	132913
Pikaajalised kohustused			
Mittekonverteeritavad võlakohustused		11000000	11000000
Pikaajalised kohustused kokku		11000000	11000000
KOHUSTUSED KOKKU		11030764	11132913
Omakapital			
Osakapital		40000	40000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		5977	5977
Reservid kokku		5977	5977
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		109225	27897
Aruandeaasta kasum (kahjum)		59040	81328
OMAKAPITAL KOKKU		214242	155202
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		11341624	11288115

28 -05- 2004

Kasumiaruanne [SKEEM 1]

	Lisa nr	2003	2002
Müügitulu		726350	645904
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-268040	-348498
Muud tegevuskulud		-104703	-41243
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	-30235	-29864
Muud ärikulud		-152418	-145191
Ärikasum (-kahjum)		170954	81108
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-112000	0
Muud finantstulud ja -kulud		86	220
Finantstulud ja -kulud kokku		-111914	220
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		59040	81328

28-06-2004

Rahavoogude aruanne

	Lisa nr	2003	2002
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		170954	81108
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	30235	29864
Intressikulu		-112000	0
Muud finantstulud ja -kulud		86	220
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		48961	10884
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-5531	119159
Kokku rahavood äritegevusest		132705	241235
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	2,3	-95079	-328875
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-95079	-328875
Rahavood kokku		37626	-87640
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		16887	104527
Raha ja raha ekvivalentide muutus		37626	-87640
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		54513	16887

Omakapitali muutuste aruanne

	Osa- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaota-mata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2001	40000	5977	27897	73874
2002. a puhaskasum			81328	81328
Saldo seisuga 31.12.2002	40000	5977	109225	155202
Aruandeperioodi puhaskasum			59040	59040
Saldo seisuga 31.12.2003	40000	5977	168265	214242

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Rae Kinnisvara 2003. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestanud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Esitlusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Seoses uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite jõustumisega alates 1. jaanuarist 2003, muudeti alljärgnevaid arvestuspõhimõtteid:

- Kinnisvarainvesteeringud - kõik kinnisvaraobjektid, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele, on seisuga 1. jaanuar 2003 klassifitseeritud ümber materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuteks

B. Raha ja raha ekvivalendid

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

C. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

D. 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 akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest

28-06-2004

E. 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 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 kasulikele eluale.

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.

F. Kasutusrendid

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

G. 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.

Tallinna Linnakohtus
Registrikeskond
SISSE TULU NIJD

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende
nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele
kuuluv summas. 28.06.2004

H. 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 26/74 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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.

I. Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Lisa 1 Maksud

Maksuliik	31.12.2003		31.12.2002	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	703		351
Käibemaks	4906	0	40481	0
Sotsiaalmaks	0	892	0	446
Kokku	4906	1595	40481	797

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

	2003	2002
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	726350	645904
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	268040	348498
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	458310	297406

28 -06- 2004

2003. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:		Maa ja ehitised
Saldo 31.12.2002		0
Ümberklassifitseerimine põhivarast		
Soetusmaksumus		11328875
Kulum		-175100
Jääkväärtus 01.01.2003		11153775
Parendused 2003.a.		73054
2003 a. kulum		-10371
Saldo 31.12.2003		11216458

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2002			
Soetusmaksumus	11328875	66212	11395087
Akumuleeritud kulum	-175100	-42911	-218011
Jääkmaksumus	11153775	23301	11177076
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	11216458	0	11216458
Korrigeeritud saldo seisuga 01.01.2003			
Soetusmaksumus	0	66212	66212
Akumuleeritud kulum materiaalsele põhivarale		-42911	-42911
Kulum kinnisvarainvesteeringule	-10371	0	0
Parendused	73054	0	0
Jääkmaksumus	0	23301	23301
2003. a toimunud muutused			
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	22025	22025
Amortisatsioonikulu	0	-19864	-19864
Saldo seisuga 31.12.2003			
Soetusmaksumus	0	88237	88237
Akumuleeritud kulum	0	-62775	-62775
Jääkmaksumus	0	25462	25462

28-06-2004

Lisa 4 Kasutusrent

	<u>31.12.2003</u>	<u>31.12.2002</u>
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	120879	120879
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed		
mittekatkestatavatest rendilepingutest:	40293	161172
s.h kuni 1 aasta	40293	120879
1-5 aastat	0	40293

Lisa 5 Omakapital

	<u>31.12.2003</u>	<u>31.12.2002</u>
Osakapital	40000	40000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)	20000	20000

Lisa 6 Müügitulu

OÜ Rae Kinnisvara müügitulu koosneb hoone rentimisest Eestis
 Müügitulu 2003.a. 726350
 Müügitulu 2002.a. 645904

Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Rae Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 8 Bilansipäevajärgsed sündmused

Sündmusi, mis vääriksid äramärkimist, ei ole esinenud.

28-06-2004

Lisa 9 Võlakohustused

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

31.12.2002.a.	Laenu saldo	s.h pika- ajaline osa	Makse- tähtaeg
Mittekonverteeritavad võlakohustused	11000000	11000000	2017

lepingu järgi arvestatakse intressi aastas 16000 eek. Seisuga 31.12.2003 on intressikulu 112000 eek





Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
28 -05- 2004

OÜ Rae Kinnisvara osanikele.

Audiitori järeldusotsus.

Oleme auditeerinud äriühingu 31.12.2003. 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 31.12.2003. a. bilansi mahuks 11,341,624.- krooni ja finantstulemuseks 59040.- krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt äriühingu majandusaasta finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid seisuga 31.12.2003. a.

Tallinnas, 17. mai 2004. a.

Urmas Liivanurm

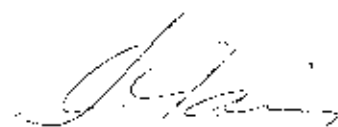
Vannutatud audiitor, tunnistus nr. 58

Valima Kinnisvara
Registritekond
SISSE TULNUD
28-06-2004

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Rae Kinnisvara juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku kanda 2003. aasta puhaskasum summas 59040 krooni jaotamata kasumiks.

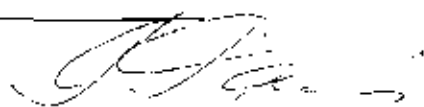
Jaotamata kasum kokku 168265 krooni



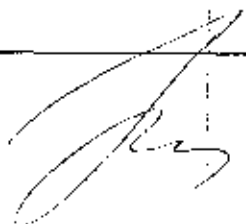
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003. a majandusaasta aruandele

OÜ Rae Kinnisvara 2003. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike poolt 17.05.2004
allkirjastamine 17.05.2004:

Juhatuse liige
Piia-Mai Pais



Juhatuse liige
Kai Noor



SISSE TULNUD

28-06-2004

Rae Kinnisvara OÜ osanike nimekiri

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

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

