

OÜ Pro Kinnisvara

Majandusaasta aruanne 2004

Majandusaasta aruanne

Ärinimi	OÜ Pro Kinnisvara
Äriregistri kood	10559984
Aadress	Bornhöhe 35, Tallinn 11911
Telefon	372 50 87 399
Põhitegevusala	Kinnisvara ost, müük ja vahendus
Majandusaasta algus	1. jaanuar
Majandusaasta lõpp	31. detsember
Juhatuse liige	Laivi Mesikäpp
Lisatud dokumendid	1. Kasumi jaotamise ettepanek 2. Osanike nimekiri

Sisukord

Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Juhatuse deklaratsioon	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne.....	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.....	10
Lisa 2. Nõuded ostjatele.....	13
Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded	14
Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused.....	14
Lisa 5. Varud.....	14
Lisa 6. Tütarettevõtete osad	15
Lisa 7. Immateriaalne põhivara.....	16
Lisa 8. Kasutusrent.....	16
Lisa 9. Lühiajalised kohustused.....	16
Lisa 10. Pikaajalised kohustused	17
Lisa 11. Müügitulu tegevusalade lõikes.....	17
Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega.....	18
Juhatuse allkiri 2004. aasta majandusaasta aruandele	19
Kasumi jaotamise ettepanek	20
Osanike nimekiri	21

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2004. aastal jätkus OÜ Pro Kinnisvara traditsiooniline äritegevus kinnisvara valdkonnas.

Tulud, kulud ja kasum

2004. aastal moodustas OÜ Pro Kinnisvara müügitulu 1 197 584 mln krooni. Suurima osa müügitulust moodustas kinnisvara müük.

OÜ Pro Kinnisvara kasumiks kujunes 4 595 962 mln krooni, mis on 43% rohkem kui eelmisel aastal. Kasumi kasv tugines põhiliselt investeringutelt tekkinud kasumist.

Suurimad kuluartiklid olid kinnisvara ostukulud ja liising- ning laenulepingute intressid.

Investeeringud

Aruandeperioodil soetati kinnisvarainvesteeringuid 6 130 033 miljoni krooni väärtuses.

Tütar- ja sidusettevõtted

OÜ Pro Kinnisvaral on jätkuvalt 100% osalus tütaretevõttes OÜ Balafon.

Aruandeaastal soetati täiendav 50 % -ne osalus ettevõttes OÜ Cristof, mis asutati 2003. aastal.

Seoses täiendava osaluse soetamisega sai OÜ Cristofist OÜ Pro Kinnisvara tüharetevõtte.

Mõlemad tüharetevõtted on tegutsevad kinnisvaraturul.

Tüharetevõtte OÜ Balafon 2004. aasta majandustulemuseks kujunes 2 485 402 mln krooni kasumit.

Tüharetevõtte OÜ Cristof 2004. aasta majandustulemuseks kujunes 648 742 krooni.

Personal

OÜ Pro Kinnisvaral aruandeaastal töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikme tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Pro Kinnisvara põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on tegevuse jätkamine kinnisvaraturul.

Laivi Mesikäpp

juhatuse liige

.....

04.08.2005

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Pro kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Pro Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Pro Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Laivi Mesikäpp

juhatuse liige

.....

04.08.2005

Bilanss

VARAD

(kroonides)	Lisa	31.12.2004	31.12.2003
Käibevara			
Raha ja pangakontod		41 678	7 340
Nõuded ostjate vastu	2		
Ostjatelt laekumata arved		25 014	446 700
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-185	0
Kokku nõuded ostjate vastu		24 829	446 700
Mitmesugused nõuded			
Nõuded emattevõtte ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	14	1 433 431	4 478 031
Muud lühiajalised nõuded	3	350 284	150 000
Kokku mitmesugused nõuded		1 783 716	4 628 031
Viitlaekumised			
Muud viitlaekumised		1 216 400	550 000
Kokku viitlaekumised		1 216 400	550 000
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	34	34
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		5 203	2 633
Kokku ettemaksed		5 237	2 667
Varud	5		
Müügiks ostetud kinnisvara		10 559 340	10 710 637
Ettemaksed tarnijatele		556	
Kokku varud		10 559 896	10 710 637
Käibevara kokku		13 631 756	16 345 375
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	6	7 974 664	3 075 776
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	7	0	20 463
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		7 974 664	3 096 239
Kinnisvarainvesteeringud		7 757 099	1 627 067
Immateriaalne põhivara			
Patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara	8	3 097	3 097
Põhivara akumulieeritud kulum (miinus)		- 981	- 364
Lõpetamata põhivara ja ettemaksed põhivara eest		795 628	0
Põhivara kokku		16 529 508	4 726 039
VARAD KOKKU		30 161 264	21 071 414

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides)		31.12.2004	31.12.2003
KOHUSTUSED	Lisa		
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Lühiajalised laenud	10;14	10 463 165	8 102 665
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	11	2 363 343	774 177
Kokku võlakohustused		12 826 508	8 876 842
Ostjate ettemaksed toodete ja teenuste eest		1 306 400	
Võlad tarnijatele		503 962	400
Maksuvõlad	4	3653	9
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		-	-
Muud viitvõlad		-	-
Kokku viitvõlad		-	-
Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud			700 000
Lühiajalised kohustused kokku		14 640 523	9 577 251
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	11	5 600 197	6 169 581
Pikaajalised kohustused kokku		5 600 197	6 169 581
Kohustused kokku			15 746 832
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		4000	4000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		5 280 581	2 086 558
Aruandeaasta kasum		4 595 962	3 194 024
Omakapital kokku		9 920 544	5 324 582
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		30 161 264	21 071 414

Kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa	2004	2003
Müügitulu	9;12	1 197 584	3 237 337
Muud äritulud	13	-	8 000
Kaubad , toore, materjal, teenused		1 112 349	2 314 655
Mitmesugused tegevuskulud		7 708	28 250
Tööjõu kulud		-	55 926
Põhivara kulum	8	617	2 182
Muud ärikulud		4 730	3 806
Ärikasum		72 181	840 518
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja – kulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	6	4 858 017	2 485 402
Finantstulud ja – kulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	7	-	463
Finantstulud ja – kulud muudelt pikaajal. fin.investeeringutelt		5 990	
Intressikulud		341 443	119 617
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		3 887	
Muud finantstulud ja – kulud		5 105	- 12 742
Kokku finantstulud ja – kulud		4 523 782	2 353 506
Kasum enne tulumaksustamist		4 595 962	3 194 024
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		4 595 962	3 194 024

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)	Lisa	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		4 595 962	3 194 024
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	617	2 182
Finantsinvesteeringu muutus		-4 878 425	-2 505 865
Nõuded ostjate vastu muutus		403 871	130 300
Nõuded kons. grupi ev. vastu		-	-126 837
Äritegevusega seotud ettemaksete muutus		-3126	-2040
Varude muutus		151 297	-8 706 737
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus:			
Maksu nõuete muutus		-	9
Maksu kohustuse muutus		3 644	-3 307
Võlad töötajale		-	-2 054
Võlad hankijatele		300 431	-4 556
Kohustuse muutus		41 252	-691 351
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud		-60 000	150 000
Kokku rahavood äritegevusest		555 524	-8 565 962
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost		-	-3098
Lõpetamata põhivara		-795 628	-
Tütarettevõtte ost	7	-20 408	-20 000
Muude finantsinvesteeringute soetus		-6 130 033	-1 627 067
Antud laenud		-410 000	-150 000
Antud laenude tagasimaksed		410 000	166 602
Antud laenud kontserniettevõtetele		-96 500	-418 941
Antud laenude tagasimaksed kontserniettevõtelt		3 141 100	3 788 500
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-3 901 469	1 735 996
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud/liisingud finantsettevõtelt		3 998 722	5 127 067
Saadud laenud muud		2 760 500	4 504 000
Saadud laenude/liisingute tagasimaksed		-2 978 939	-682 822
Saadud muude laenude tagasimaksed		-400 000	-960 460
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		3 380 283	6 836 309
RAHAVOOD KOKKU			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		7 340	997
Raha ja raha ekvivalentide muutus		34 338	6 343
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		41 678	7 340

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2003	40 000	4000	5 280 582	5 324 582
Aruandeperioodi puhaskasum		-	4 595 962	4 595 962
Saldo 31.12.2004	40 000	4000	9 876 544	9 920 544

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Pro Kinnisvara 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Pro Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

OÜ Pro Kinnisvara on koostanud kontserni raamatupidamise aastaaruande lihtsustatud meetodil.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudselt meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses üldkuludesse.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varudes kajastatakse kõiki müügiks ostetud kinnisvaraobjekte. Varud hinnatakse bilansis lähtudes turuhinnast.

Müügiks ostetud kinnisvara, mida hoitakse pikemaajaliselt tulu saamise eesmärgil või turuhinna tõusu eesmärgil, kajastatakse Kinnisvarainvesteeringute all.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	5 - 10%	10 - 20 aastat
Seadmed	15 - 25%	4 - 6 ² / ₃ aastat
Sõidukid	25 - 33%	3 - 4 aastat
Muu inventar	33 - 50%	2 - 3 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti

soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsetele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Immateriaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Litsentsid, patendid	5 - 33%	3-20 aastat
Firmaväärtus	20- 50%	2-5 aastat

Teatud juhtudel võib vara omandada nii materiaalse kui ka immateriaalse põhivara tunnuseid. Sellisel juhul klassifitseeritakse vara vastavalt sellele, kumma tunnustele vastab see rohkem.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi (ekspert hinnangud). Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti bilansilisest väärtusest ja selle vastavusest turuhinnale, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksed jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Potentsiaalseteks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või nende suuruse hindamine ei ole usaldusväärne. Potentsiaalsete kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamise kaasnevad kulutused.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2004 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korregeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Lisa 2. Nõuded ostjatele

(kroonides)

	31.12.2003	31.12.2003
Ostjatelt laekumata arved kinnisvara	15 314	437 000
Ostjatelt laekumata arved muu	9 700	9 700
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-185	-
Kokku	24 829	446 700

Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded

(kroonides)

Nõue	tähtaeg	intress	Nõude suurus
OÜ CBD Holding	31.12.2004	1% kuus	150 000
OÜ CBD Holdingu laenu intressi nõue			18 000
Nõuded ehituslepingutest			182 400
Kokku			350 284

Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused

(kroonides)

Maksuliik	31.12.2004		31.12.2003	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Tulumaks	-	34	-	-
Tulumaksu intress	-	3	-	3
Sotsiaalmaksu intress	-	6	-	6
Viitvõlad maamaks	-	3 610	-	-
Erisoodustuse tulumaks	34	-	34	-
Kokku	34	3 653	34	9

Lisa 5. Varud

(kroonides)

Varude grupp	31.12.2004	31.12.2003
Müügiks ostetud kinnisvara	10 559 340	10 710 637
Kokku	10 559 340	10 710 637

Varude all on kajastatud üks kinnisvaraobjekt, mida planeeritakse müüa järgneva majandusaasta jooksul.

Lisa 6. Tütaretevõtte osad

(kroonides)

	OÜ Balafon	OÜ Cristof	Kokku
Asukoht	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	
Põhitegevusala	Kinnisvara ost- müük-vahendus	Kinnisvara ost- müük-vahendus	
Osade arv 31.12.2003	1	0,5	
Osade arv 31.12.2004	1	1	
Osalus 31.12.2003	100%	50%	
Osalus 31.12.2004	100%	100%	
Soetusmaksumus 31.12.2003	40 000	20 000	60 000
Soetusmaksumus 31.12.2004	40 000	40 000	80 000
Bilansiline maksumus 31.12.2003	3 075 776	20 463	3 096 239
Osade soetus		20 408	
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	4 209 275	648 742	4 878 425
Bilansiline maksumus 31.12.2004	7 285 051	689 613	7 974 664

Tütaretevõtete omakapital seisuga 31.12.2004

	Balafon OÜ	Cristof OÜ <i>korregeeritud</i>
Osakapital	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	3 031 776	-
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	4 209 275	648 742
Omakapital kokku	7 285 051	688 742
Investeeriija osa omakapitalist	100%	100%

Lisa7. Immateriaalne põhivara

(kroonides)

	Lisa	Ostetud litsentsid jms.	Kokku
Soetusmaksumus			
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2003		3 097	3 097
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2004		3 097	3 097
Akumuleeritud kulum ja allahindlused			
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2003		364	364
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu		617	617
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2004		981	981
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2003		2 733	2 733
Jääkväärtus seisuga 31.12.2004		2 116	2 116

Lisa 8. Kasutusrent

(kroonides)

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrent

Ettevõtte on kasutusrendi tingimustel rendile andnud kinnisvarainvesteeringu. Aruandeaastal kajastati kasumiaruandes renditulu summas 56 tuhat krooni. Rendileping lõpetati suvel 2004.

	Kinnisvarain- vesteering	Kokku
(kroonides)		
Vastavalt rendilepingule igakuine makse	8 000	8000

Lisa 9. Lühiajalised kohustused

(kroonides)

Lühiajalised kohustused (kroonides)	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta	Muud tingimused
Investeeringislaen maksetähtaeg 1 aasta	10 463 165	31.12..2005	intressita	EEK	Laen on saadud tagatiseta

Lisa 11. Pikaajalised kohustused

(kroonides)

Pikaajalised kohustused (kroonides)	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta	Muud tingimused
Liising 0049855L	1 407 243	15.12.2012	%	EUR	
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	147 812				
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	667 514				
sh. maksetähtaeg üle 5 aasta	443 917				
Investeeringislaen		09.10.2006	Euro 6 kuu	EUR	Tagatiseks I
03-173892- JI	1 762 904		EURIBOR +		järjekoha
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	667 296		2,95%		hüpoteek
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	1 095 608				hoonestatud kinnistule
Investeeringislaen	1 998 722	17.08.2007	Euro 6 kuu	EUR	Tagatiseks I
04- 353659- JI			EURIBOR +		järjekoha
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	696 587		2,75%		hüpoteek
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	1 302 135				hoonestatud kinnistule
Investeeringislaen	2 000 000	26.02.2007	EURIBOR	EUR	Tagatiseks I
04-097686- JI			lepingu		järjekoha
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	851 648		sõlmimisel		hüpoteek
			2,075%		kinnistule

Lisa 11. Müügitulu tegevusalade lõikes

(kroonides)

Tegevusala	2004	2003
Tulud kinnisvara müügist	1 102 000	3 025 000
Tulud renditeenustest	95 584	64 000
Tulud vahendusteenustest	-	21 500
Tulud teenuste edasimüügist	-	126 837
Kokku	1 197 584	3 237 337

Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega

(kroonides)

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- ☐ Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- ☐ Tütar- ja sidusettevõtted;
- ☐ Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- ☐ Osahingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

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

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

Seotud osapool		Nõuded	Kohustused
Balafon OÜ	tütarettevõtte	1 306 594	-
Laivi Mesikäpp	Ettevõtte osanik		10 463 165
Kokku		1 306 594	10 463 165

Aruandeaastal tagastati emaettevõttele lühiajalist laenu tütarettevõtte poolt summas 3 141 100 mln krooni. Laenu tagasimakse tähtaeg on vastavalt nõude esitamisele. Laen on saadud intressimääraga 0% aastas.

Aruandeaastal tagastati ettevõtte osanikule laenu summas 100 000 tuhat krooni. Laen on antud tähtajatult laenu tagastamisega vastavalt nõude esitamisel. Laen on saadud intressimääraga 0% aastas.

Juhatuses allkiri 2004. aasta majandusaasta aruandele

OÜ Pro Kinnisvara juhatus on koostanud 2004. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Laivi Mesikäpp

juhatuse liige

.....

04.08.2005

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	5 280 581
2004. aasta puhaskasum	4 595 962

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2004 9 876 543

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

2004. jaotuskõlbulik kasum jätta jaotamata.

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 9 876 543

Juhatus:

		Kuupäev	Allkiri
Juhatuse liige	Laivi Mesikäpp	04.08.2005	

OÜ Pro Kinnisvara
OSANIKE NIMEKIRI

Nr.	Osaniku nimi	Reg./isiku kood	asukoht	osa nimiväärtus	märkused
1. AS Kermon	10205223	Koidula 18, Tallinn	40000	osa müüdud	17.06.1999
2. Laivi Mesikäpp	46909060260	Bornhöhe tee 35, Tallinn	40000	osa omandatud	17.06.1999

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing Pro Kinnisvara (registrikood: 10559984) 01.01.2004 - 31.12.2004 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Laivi Mesikäpp (juhatuse liige)

Kinnitanud

08.08.2005