

OÜ Brevini

2005 a majandusaasta aruanne

Harju Maakohtus

Registriesakond

SISSE TULNUD

02-06-2006

16

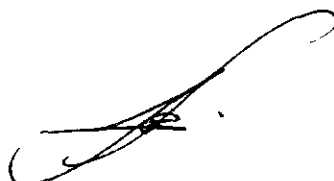
Imbi Hunt

Majandusaasta aruanne

Äriniimi	OÜ Brevini
Äriregistri kood	10636176
Aadress	Peterburi tee 2A, Tallinn 11415
Telefon	621 5935
Faks	621 5735
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine
Majandusaasta algus	1. jaanuar
Majandusaasta lõpp	31. detsember
Tegevjuht	Juho Kask

Sisukord

Sisukord.....	2
Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.....	9
Lisa 1. Raha ja pangakontod.....	10
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu.....	10
Lisa 3. Maksud.....	11
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud.....	11
Lisa 5. Materiaalne põhivara.....	11
Lisa 6. Võlakohustused.....	12
Lisa 7. Omakapital.....	12
Lisa 8. Müügitulu.....	12
Lisa 9. Muud äritulud.....	13
Lisa 10. Muud ärikulud.....	13
Lisa 11. Laenude tagatised ja panditud varad.....	13
Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega.....	13
Juhatuse allkirjad 2005. aasta majandusaasta aruandele.....	15
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek.....	15
OÜ Brevini osanikud.....	16



Tegevusaruanne

02-06-2006

OÜ Brevini jätkas 2005. aastal kinnisvaraobjektide arvendust.

Seoses tekkinud plaaniga realiseerida mõned kinnisvaraobjektid 2006.aastal otsustati lõpetada operaatorleping AS Edamiga ja hakati ette valmistama Vilmsi tn külmhoonet müügiks. Ka uue, Peterburi tee 62C asuva külmhoone käivitamine oli aasta lõpuks kulgenud väga hästi, siis otsustati ka see objekt müügiks ette valmistada ja lasta hinnata. Hindamise teostas AS Kinnisvaraekspert ja hinnaks määrati 31 miljonit krooni.

Samuti algatati 2005. aasta lõpus uus detailplaneering Peterburi tee 2B/1 kinnistule, kuhu peaks tulevikus kerkima uus üheteist kuni viieteist korruseline ärihoone.

2006. aasta põhiülesandeks on kahe suure kinnisvaraobjekti realiseerimine.

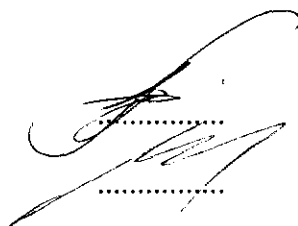
Kasumiproгноosis on 10 miljonit krooni.

OÜ Brevini juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatusel liikmetele 2005. aastal tasusid ei makstud.

OÜ Brevinis ei olnud 2005. aastal palgalisid töötajaid ja töötasusid ei makstud.

Juho Kask juhatusel liige

Vjatšeslav Linguran juhatusel liige



01.03.2006

01.03.2006

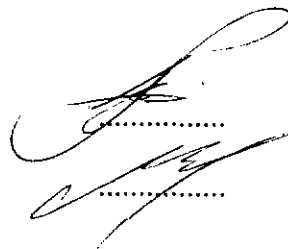
*Raamatupidamise aastaaruanne***Juhatuse deklaratsioon**

OÜ Brevini 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 Brevini finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Brevini on jätkuvalt tegutsev.

Juho Kask juhatus liige

Vjatšeslav Linguran juhatus liige



01. märts 2006.a.

01. märts 2006.a.

Bilanss

	Lisa nr	31.12.2005	31.12.2004
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	3 975	63 192
Nõuded ja ettemaksud			
Nõuded ostjate vastu	2	176 584	729 573
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	101 026	250 494
Muud lühiajalised nõuded		0	4 800 000
Ettemaksed teenuste eest		107 650	4 768
Käibevara kokku		389 235	5 848 027
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		0	15 000 000
Kinnisvarainvesteeringud	4	47 261 532	19 872 390
Materiaalne põhivara	5	573 586	564 500
Põhivara kokku		47 835 118	35 436 890
VARAD KOKKU		48 224 353	41 284 917
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud	6	1 800 000	570 000
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgm.per.		1 727 770	1 524 816
Kokku		3 527 770	2 094 816
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		2 958 745	351 542
Muud võlad		84 238	110 000
Saadud ettemaksed		155 097	75 559
Kokku		3 198 080	537 101
Lühiajalised kohustused kokku		6 725 850	2 631 917
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	6	12 780 172	14 239 791
Muud pikaajalised võlad	6	19 300 000	19 300 000
Pikaajalised kohustused kokku		32 080 172	33 539 791
KOHUSTUSED KOKKU		38 806 022	36 171 708
Omakapital			
Osakapital	7	390 000	390 000
Kohustuslik reservkapital		39 000	39 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		4 444 209	4 650 081
Aruandeaasta kasum (kahjum)		4 545 122	34 128
OMAKAPITAL KOKKU		9 418 331	5 113 209
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		48 224 353	41 284 917



Kasumiaruanne

	Lisa nr	2005	2004
Müügitulu	8	3 179 211	2 445 902
Muud äritulud	9	6 444 842	33 861
Kaubad, toore, materjal ja teenused		1 501 191	421 741
Muud tegevuskulud		2 597 738	1 168 798
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	182 838	0
Muud ärikulud	10	82 518	7 386
Ärikasum (-kahjum)		5 259 768	881 838
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		181 787	0
Intressikulud		-819 783	-839 199
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-1 973	-8 511
Muud finantstulud ja -kulud		89	0
Finantstulud ja -kulud kokku		-639 880	-847 710
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		4 619 888	34 128
Tulumaks		74 766	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		4 545 122	34 128



Rahavoogude aruanne

	Lisa nr	2 005	2 004
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		4 545 122	34 128
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	182 838	0
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest		1 275	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		558 859	-534 685
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		3 480 761	1 184 029
Makstud intressid		-819 782	-834 198
Kokku rahavood äritegevusest		7 949 073	-150 726
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	5	-415 431	-564 500
Kinnisvarainvesteeringute soetus	4	-27 389 142	-1 530 328
Materiaalse põhivara müük	5	262 949	0
Antud laenud		-807 058	-5 000 000
Antud laenude tagasimaksed		20 425 271	610 000
Saadud intressid		181 787	27 970
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-7 741 624	-6 456 858
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad		1 500 000	19 300 000
Saadud laenude tagasimaksed		-1 161 902	-40 000
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-364 764	-12 031 533
Osakapitali vähendamine		0	-600 000
Makstud dividendid		-240 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-266 666	6 628 467
Rahavood kokku		-59 217	20 883
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	63 192	42 309
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-59 217	20 883
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	3 975	63 192



Omakapitali muutuste aruanne

	osakapital	kohustuslik reservkapital	jaotamata kasum/- kahjum	kokku
31.12.2003	990 000	39 000	4 650 081	5 679 081
Osakapitali vähendamine	-600 000			-600 000
Aruandeaasta kasum			34 128	34 128
31.12.2004	390 000	39 000	4 684 209	5 113 209
Makstud dividendid			-240 000	-240 000
Aruandeaasta kasum			4 545 122	4 545 122
31.12.2005	390 000	39 000	8 989 331	9 418 331



Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

OÜ Brevini 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 Brevini kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- 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 turustus- või üldhalduskuludesse.

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 õiglasel väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 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.

Rendiarvestus

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

Ettevõtte kui rentnik

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

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 osutamisega kaasnevad kulutused.

Rahavoogude aruanne

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

Lisa 1. Raha ja pangakontod

(kroonides)

	31.12.2005	31.12.2004
Sularaha kassas	198	3 337
Pangakontod	3 777	59 855
Raha ja pangakontod kokku	3 975	63 192

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2005	31.12.2004
Ostjatelt laekumata arved	176 584	729 573
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	0
Kokku	176 584	729 573

Lisa 3. Maksud

(kroonides)

	31.12.2004		31.12.2004	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	101 026	0	250 494	0
Maksud kokku	101 026	0	250 494	0

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

	2005	2004
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	3 179 211	2 445 902
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	1 501 191	421 741
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	1 678 020	2 024 161

2005. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2004	19 872 390
Soetamine ja parendused	20 946 193
Kasum/kahjum ümberhindlusest	6 442 949
Saldo 31.12.2005	47 261 532

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 11).

Lisa 5. Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Masinad ja seadmed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004	564 500	564 500
2005. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused perioodi jooksul	415 431	415 431
Müük	262 949	262 949
Amortisatsioonikulu	182 838	182 838
Saldo seisuga 31.12.2005		
Soetusmaksumus	716 982	716 982
Akumuleeritud kulum	143 396	143 396
Jääkmaksumus	573 586	573 586



Lisa 6. Võlakohustused

(kroonides)

	Saldo 31.12.2005	Tagasimakse tähtaeg			Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised pangalaenud	13 756 682	1 312 015	7 728 384	4 716 283	5,7%
Pikaajaline kohustus	19 300 000	0	19 300 000	0	-
Kapitalirendikohustused	751 259	415 755	335 504	0	4,7%-6,7%
Lühiajalised laenud	1 800 000	1 800 000	0	0	-
Kokku	35 607 941	3 527 770	27 363 888	4 716 283	

	Saldo 31.12.2004	Tagasimakse tähtaeg			Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised pangalaenud	15 000 000	1 243 340	7 323 894	6 432 766	5,3%
Pikaajaline kohustus	19 300 000	0	19 300 000	0	-
Kapitalirendikohustused	764 607	281 476	483 131	0	4,7%-6,7%
Lühiajalised laenud	570 000	570 000	0	0	-
Kokku	35 634 607	2 094 816	27 107 025	6 432 766	

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 11.

Lisa 7. Omakapital

(kroonides)

	Osade arv (tk)	Osakapital
Saldo 01.01.2005	2	390 000
Saldo 31.12.2005	2	390 000

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2005 moodustas 8 989 331 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 6 921 785 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 2 067 546 krooni.

Lisa 8. Müügitulu

(kroonides)

	2005	2004
Üüriteenused	1 031 957	729 902
Operaatorteenused	1 144 000	1 716 000
Muu müük	1 003 254	0
Kokku müügitulud	3 179 211	2 445 902

Kogu müügitulu on saadud Eesti Vabariigis.



02-06-2006

Lisa 9. Muud äritulud

(kroonides)

	2005	2004
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	6 442 949	0
Intressitulud	1 893	28 306
Muu äritulu	0	5 554
Kokku muud äritulud	6 444 842	33 861

Lisa 10. Muud ärikulud

(kroonides)

	2005	2004
Tasutud leppetrahvid	67 175	7 386
Tasutud kahjuhüvitus	14 068	0
Kahjum põhivara müügist	1 275	0
Kokku muud ärikulud	82 518	7 386

Lisa 11. Laenude tagatised ja panditud varad

Saadud laenude tagamiseks on panditud järgmised varad:

1. Hüpoteek kinnistule asukohaga Peterburi tee 62C, Tallinn
2. Hüpoteek kinnistule Peterburi tee 2B/1, Tallinnas ja 2464/2694 mõttelisele osale kinnistust J. Vilmsi tn 53b, Tallinnas

Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega

(kroonides)

OÜ Brevini on aruandeaastal seotud osapooltega sõlminud teenuste ostu- ja müügitehinguid alljärgnevates mahtudes:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Ost		Müük	
		Käibemaksuta	Käibemaksuga	Käibemaksuta	Käibemaksuga
AS Edam	Osanikuga seotud ettevõtte	755 227	891 168	1 144 000	1 349 920
Teenuste ost-müük kokku		755 227	891 168	1 144 000	1 349 920

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



SISSE TULNUD

Nõuete saldod

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	13.12.2005	13.12.2004
Nõuded ostjate vastu			
AS Edam	Osanikuga seotud ettevõtte	118 000	728 700
Võla nõuded (lühiajalised)			
OÜ Adavere Liha	Osanikuga seotud ettevõtte	0	4 800 000
Võla nõuded (pikaajalised)			
OÜ Adavere Liha	Osanikuga seotud ettevõtte	0	15 000 000
Kokku nõuded		118 000	20 528 700

Kohustuste saldod

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	13.12.2005	13.12.2004
Võlad tarnijatele			
AS Edam	Osanikuga seotud ettevõtte	419 269	34 105
OÜ Adavere Liha	Osanikuga seotud ettevõtte	1 680 000	0
Lühiajalised kohustused			
Vjatsešlav Linguran	Osanik	300 000	570 000
Kokku kohustused		2 399 269	604 105



Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

SISSE TULNUD

02-06-2006

OÜ Brevini juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2005. aasta puhaskasum summas 4 545 122 krooni alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4 444 209
Aruandeaasta puhaskasum	4 545 122
Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2005.a.	8 989 331

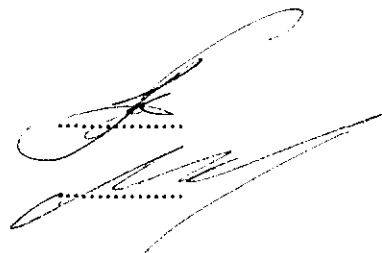
Ühtlasi teeb juhatus ettepaneku maksta osanikele kogunenud jaotamata kasumist dividende summas 6 000 000 krooni (3 000 000 krooni osa kohta).

Juhatuse allkirjad 2005. aasta majandusaasta aruandele

OÜ Brevini 2005. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 01. märtsi 2006
otsusega, allkirjastamine 01. märtsil 2006:

Juho Kask juhatus liige

Vjatšeslav Linguran juhatus liige



OÜ Brevini osanikud

02 -06- 2006

OÜ Brevini osanike nimekiri majandusaasta aruande kinnitanud osanike koosoleku toimumise

01. märts 2006.a seisuga oli alljärgnev:

Osanik, aadress	Isikukood	Osa suurus
Juho Kask Iirise 8 Viimsi vald 74001 Harju Maakond	36804076525	195 000 krooni
Vjatšeslav Linguran Mustamäe tee 128-38 11911 Tallinn	35604290321	195 000 krooni