

180,

KONTROLLITUD

OÜ Balafon

Majandusaasta aruanne 2004

Majandusaasta aruanne

Ärinimi	OÜ Balafon
Majandusaasta algus	01.01.2004
Majandusaasta lõpp	31.12.2004
Äriregistri kood	10643087
Aadress	Ao 6-4, Tallinn
Telefon	5087399
Põhitegevusala	kinnisvara ost-müük-vahendus
Juhatus	Heinar Loosaar

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	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	10
Lisa 2. Nõuded ostjatele	12
Lisa 3. Maksunõuded ja -kohustused	12
Lisa 4. Varud	12
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6. Kapitali- ja kasutusrent	13
Lisa 7. Muud lühiajalised võlakohustused	14
Lisa 8. Müügitulu tegevusalade lõikes	14
Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega	15
Lisa 10. Bilansipäevajärgsed sündmused	15
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003. aasta majandusaasta aruandele	16
Kasumi jaotamise ettepanek	17
Osanike nimekiri	18

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2004. aastal jätkus OÜ Balafon traditsiooniline äritegevus.

Tulud, kulud ja kasum

2004. aastal moodustas OÜ Balafon müügitulu 4 168 007 mln krooni. Müügitulust moodustas 93% kinnisvara müük ja 7% rendiga/üüriga seotud teenuste müük.

Ettevõtte 2004. aasta puhaskasum moodustas 4 209 275 mln krooni.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti müügiks ostetavasse kinnisvarasse 7 460 159 mln krooni.

Personal

OÜ Balafonil oli aruandeperioodil 1 töötaja. Töötajale arvestatud töötasud koos maksudega olid summas 28 035 krooni. Juhatuse liikmele tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Balafoni põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata tegutsemist kinnisvaraturul ostu-müügi valdkonnas.

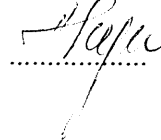
Juhatuse liige

Heinar Loosaar

Kuupäev

15.07.2005

Allkiri



Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

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

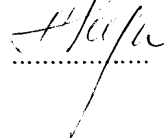
Juhatuse liige

Heinar Loosaar

Kuupäev

15.07.2005

Allkiri



Bilanss**VARAD**

(tuhandetes kroonides)	Lisa	31.12.2004	31.12.2003
Käibevara			
Raha ja pangakontod		52 639	50 655
Nõuded ostjate vastu	2		
Ostjatelt laekumata arved		3 537 633	3 129 763
Kokku nõuded ostjate vastu		3 537 633	3 129 763
Viitlaekumised		90 371	-
Mitmesugused nõuded			
Muud lühiajalised nõuded	10	2 119 618	3 135 031
Kokku mitmesugused nõuded		2 119 618	3 135 031
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3	3
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		1 808	1 525
Kokku ettemaksed		1 811	1 528
Varud	4		
Müügiks ostetud kaubad		311 975	2 510 991
Ettemaksed tarnijatele		-	2 300 000
Kokku varud		311 975	4 810 991
Käibevara kokku		6 114 046	11 127 967
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	10 021 888	3 020 498
Põhivara kokku		10 021 888	3 020 498
VARAD KOKKU		16 135 934	14 148 465



KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(tuhandetes kroonides)		31.12.2004	31.12.2003
KOHUSTUSED	Lisa		
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	6	51 890	91 421
Konverteeritavad võlakohustused	7	6 935 000	2 340 000
Kokku võlakohustused		6 986 890	2 431 421
Ostjate ettemaksed toodete ja teenuste eest		753	100 067
Võlad tarnijatele		29 596	3 730
Mitmesugused võlad			
Võlad emaettevõttele ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtetele	9	1 433 431	4 478 031
Kokku mitmesugused võlad		1 433 431	4 478 031
Maksuvõlad	3	6 916	2 726
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		2 620	-
Intressivõlad		49 680	-
Lepingutest tulenevad kohustused	10	124 042	3 532 000
Kokku viitvõlad		176 342	3 532 000
Lühiajalised kohustused kokku		8 633 928	10 547 975
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	6	216 955	524 714
Pikaajalised kohustused kokku		216 955	524 714
Kohustused kokku		8 850 883	11 072 689
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Elmiste perioodide jaotamata kasum		3 031 776	546 374
Aruandeaasta kasum		4 209 275	2 485 402
Omakapital kokku		7 285 051	3 075 776
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		16 135 934	14 148 465



Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)	Lisa	2004	2003
Müügitulu	8	4 168 007	8 910 936
Muud äritulud		325 402	100 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused		3 346 621	6 759 302
Mitmesugused tegevuskulud		35 093	23 068
Tööjõu kulud		28 035	-
Muud ärikulud		10 264	8450
Ärikasum		1 073 396	2 220 115
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		90 987	46 707
Muud finantstulud ja -kulud	10	3 226 866	311 994
Kokku finantstulud ja -kulud		3 135 879	265 286
Kasum enne tulumaksustamist		4 209 275	2 485 402
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		4 209 275	2 485 402



Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)	Lisa	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		4 209 275	2 485 402
Korrigeerimised			
Ostjatega seotud nõuete muutus		-2 939 870	-597 763
Ettemakstud tulevaste perioodide kulude muutus		-283	-1 528
Varude muutus		2 199 017	3 846 820
Viitlaekumised		-90 371	-
Ettemaksed varude eest muutus		2 300 000	-2 300 000
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-16 957	-222 218
Kohustuste muutus emaettevõtte ees		-	126 837
Kokku rahavood äritegevusest		5 660 811	3 337 550
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud		-304 866	-2 695 031
Antud laenude tagasimaksed		444 320	560 000
Kinnisvarainvesteeringud		-7 460 159	-
kk		458 768	-
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-6 861 937	-2 135 031
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7	6 575 000	2 300 000
Saadud laenud emaettevõttelt	9	96 500	418 941
Laenude tagasimaksed emale		-3 141 100	-3 788 500
Laenude tagastamine muudele		-1 980 000	-
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	6	-347 290	-84 498
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		1 203 110	-1 154 057
RAHAVOOD KOKKU			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		50 655	2 193
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 984	48 462
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		52 639	50 655

Omakapitali muutuste aruanne

	Aktiivkapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2002	40 000	4 000	546 374	590 374
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	2 485 402	2 485 402
Saldo 31.12.2003	40 000	4 000	3 031 776	3 075 776
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	4 209 275	4 209 275
Saldo 31.12.2004	40 000	4 000	7 241 051	7 285 051



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

OÜ Balafon ei ole koostanud kontserni raamatupidamise aastaaruannet, kuna tema osadest 100% kuulub ematöötajale OÜ Pro Kinnisvara, kes koostab ning avalikustab kontserni majandusaasta aruande.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- 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 kuludesse. Ostjatelt laekumata arved, millede kohta on kindlalt selgunud nende mittelaekumine, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude soetamiseks. Varudes kajastatakse kõiki müügiks ostetud kinnisvara objekte. Varud hinnatakse bilansis lähtudes turuhinnast.

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 (eksperthinnangud). Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti bilansilisest väärtusest ja selle vastavusest turuhinnale, milleks loetakse hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on 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 rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

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 ettevõttel 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.

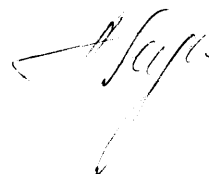
Tulude arvestus

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.

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 2. Nõuded ostjatele

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2003	31.12.2003
Ostjatelt laekumata arved kinnisvara rent	364 140	254 160
Ostjatelt laekumata arved üür eraisikutelt	31 790	12 903
Ostjatelt laekumata arved muu	3 141 703	330 700
Eellepingulised nõuded ostjatelt	-	2 532 000
Kokku	3 537 633	3 129 763

Lisa 3. Maksunõuded ja -kohustused

(tuhandetes kroonides)

Maksuliik	31.12.2004		31.12.2003	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	-	132	-	200
Käibemaksu intress	-	52	-	52
Erisoodustuste tulumaks	-	3	-	3
Üksikisiku tulumaks	-	698	-	-
Üksikisiku tulumaksu intress	-	4	-	-
Maamaks	-	3257	-	2 240
Maamaksu intress	-	630	-	231
Sotsiaalmaks	-	1980	-	-
Sotsiaalmaksu intress	-	10	-	-
Töötuskindlustus	-	90	-	-
Kogumispension	-	60	-	-
Erisoodustuse tulumaksu intress	3	-	3	-
Kokku	3	6 916	3	2726

Lisa 4. Varud

(tuhandetes kroonides)

Varude grupp	31.12.2004	31.12.2003
Müügiks ostetud kaubad	311 975	2 510 991
Ettemaksed tarnijatele	-	2 300 000
Kokku	311 975	4 810 991

Müügiks ostetud kaupade all varudes on kajastatud lähiperioodil realiseerimiseks mõeldud kinnisvaraobjekt.

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003
Kinnisvarainvesteeringud	10 021 888	3 020 498
Kokku	10 021 888	3 020 498

Kinnisvarainvesteeringute all on kajastatud 4 objekti, mis on antud rendile/üürile ning mida planeeritakse renoveerida turuväärtuse tõstmise eesmärgil. Lisaks on kinnisvarainvesteeringute all kajastatud maatükk, mida hoitakse väärtuse kasvu eesmärgil.

Lisa 6. Kapitali- ja kasutusrent

(kroonides)

Ettevõtte kui rendileandja***Kasutusrent***

Ettevõtte on kasutusrendi tingimustel rendile andnud kinnisvarainvesteeringuna kajastatud büroopinna. Aruandeaastal kajastati kasumiaruandes renditulu nimetatud büroopinnalt summas 127 756 tuhat krooni.

Ettevõtte kui rentnik***Kapitalirent***

Kapitalirendi kohustus (tuhandetes kroonides)	Kinnisvara- investeering 31.12.2003	Kinnisvara- investeering 31.12.2003
Kohustus seisuga	268 845	616 135
sh makseperiood alla 1 aasta	51 890	91 421
sh makseperiood 1-5 aastat	216 955	524 714
Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed	347 290	84 498
Aruandeperioodil makstud intressid	20 794	46 707
Alusvaluuta	EEK	EEK
Maksetähtajad	Iga kuu	Iga kuu
Keskmine intressimäär	EURIBOR+4,50%	EURIBOR+4,50

Lisa 7. Muud lühiajalised võlakohustused

(kroonides)

Lühiajalised kohustused (kroonides)	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta	Muud tingimused
Investeeringislaen eraisikult	360 000	Tähtajatu, nõude esitamisel	0%	EEK	
Investeeringislaen eraisikult	4 650 000	Tähtajatu, nõude esitamisel	0%	EEK	
Investeeringislaen Melitess OÜ-lt	250 000	Tähtaeg 31.01.05	5%	EEK	
Investeeringislaen Melitess OÜ-lt	1 175 000	Tähtaeg 30.04.05	5%	EEK	
Investeeringislaen Melitess OÜ-lt	500 000	Tähtaeg 30.09.05	5%	EEK	
Kokku seisuga 31.12.2004	6 935 000			EEK	

Emaettevõttelt saadud lühiajalise laenuga seotud tingimused on avalikustatud lisas 9.

Lisa 8. Müügitulu tegevusalade lõikes

(kroonides)

Tegevusala	2004	2003
Tulud kinnisvara müügist	3 882 000	7 900 000
Tulud raamatupidamisest	7 622	2 658
Tulud vahendusteenustest	-	694 198
Tulud rendilt	127 756	254 160
Tulud üürist	150 629	59 926
Kokku	4 168 007	8 910 936



Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega

(tuhandetes kroonides)

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

- ☐ Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- ☐ Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

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

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku
Nõuded				
Kohustused				
OÜ Pro Kinnisvara	emaettevõtte	1 433 431		1 433 431
Kokku kohustused		1 433 431	-	1 433 431

Aruandeaastal tagastati emaettevõttele lühiajalist laenu (maksetähtajata, nõude esitamisel) summas 3 141 100 mln krooni. Laen oli saadud intressimääraga 0% aastas. Aruandeaastal võeti emaettevõttelt laenu 96 500 krooni intressimääraga 0% aastas.

Emaettevõtte omanikult saadud lühiajalise laenuga seotud tingimused on avalikustatud lisa 7.

Lisa 10. Bilansipäevajärgsed sündmused

2004.aasta jaanuari seisuga oli OÜ Balafon andnud laenu OÜ-le Parkoon kokku summas 1 620 000 krooni. Seoses 2004. aasta kevadel tekkinud OÜ Parkoon makseraskuste tõttu sõlmiti juunis 2004 täiendav kokkulepe võlgnevuste likvideerimiseks ning võlgnevuste tasumata jätmise korral täiendavate intressi ja viiviste arvestuse kohta. OÜ Balafon sõlmis samal ajal ka kokkuleppe OÜ Tuuleliiliaga tema nõuete (summas 21 617,00) sissenõudmiseks OÜ Parkoonilt komplekselt koos OÜ Balafoni nõuetega. Laenulepingutest tulenevaid viiviseid OÜ Balafoni kasuks oli 31.12.2004 seisuga kokku 377 961 krooni. Kuna maksetähtajaks OÜ Parkoon oma põhivõlgnevusi likvideerida ei suutnud, siis vastavalt kokkuleppele arvestati tasumata nõuetelt täiendavaid viiviseid ja intresse 31.12.2004 seisuga kokku summas 2 696 770 krooni. Bilansipäeva järgse seisuga on OÜ-le Parkoon välja kuulutatud pankrot ning OÜ Balafon tegeleb pankrotipesast nõuete kättesaamisega. Aruande allkirjastamise hetkeseisuga on pankrotipesast laekunud 1 785 850 krooni.

Juhatuses allkiri 2004. aasta majandusaasta aruandele

OÜ Balafon juhatus on koostanud 2004. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

		Kuupäev	Allkiri
Juhatuses liige	Heinar Loosaar	15.07.05	

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	3 031 776
2003. aasta puhaskasum	4 209 275

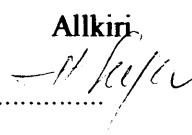
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2003 7 241 051

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

2004. jaotuskõlbulik kasum jätta jaotamata.

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 7 241 051

Juhatus:

		Kuupäev	Allkiri
Juhatuses liige	Heinar Loosaar	15.07.05.....	

**OÜ BALAFON
OSANIKE NIMEKIRI**

Nr.	Osaniku nimi	Reg./isiku kood	asukoht	osa nimiväärtus	märkused
1.	AS Kermon	10205223	Koidula 18, Tallinn	40000	osa müüdnud 18.05.2000
2.	OÜ Pro Kinnisvara	10559984	Bornhöhe tee 35, Tallinn	40000	osa omandatud 18.05.2000

