

08 -09- 2005

de

Majandusaasta aruanne

Madli Juhani

OÜ PRATEGLI INVEST

KONTROLLITUD

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2004

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2004

Äriregistri kood	10682638
Aadress:	Saeveski 10, Tallinn 11214
Telefon:	050 47 641
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine ja arendamine, transporditeenuste osutamine
Tegevjuht:	Enn Õunpuu
Audiitorkontroll:	Toomas Villemsi audiitorbüroo



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

08 -09- 2005

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne skeem 1	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	10
Lisa 1. Raha ja pangakontod	12
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 3. Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 4. Muud aktsiad ja väärtpaberid	13
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6. Materiaalse põhivara liikumine	13
Lisa 7. Võlakohustused	14
Lisa 8. Laenu tagatis ja panditud vara	15
Lisa 9. Kapitalirent	15
Lisa 10. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud	15
Lisa 11. Müügitulu	16
Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega	16
Lisa 13. Tulumaks	16
Majandusaasta aruande allkirjad	17
Audiitori järeldusotsus	18
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek	19

08-09-2005

Tegevusaruanne

OÜ Prategli Invest alustas tegevust 2001. aastal. Põhitegevus on kinnisvara haldamine ja finantsinvesteeringud.

2004.aastal hakati kinnisvarainvesteeringuid kajastama õiglase väärtuse meetodil, eelnevalt hinnati kinnisvarainvesteeringud eksperthinnangu alusel ümber.

2004. aastal osteti kinnistu Tallinnas, aadressil Kalmistu tee 22. Kinnistu on välja üüritud üürnikele.

Pikaajalise kohustusena võeti laenu Sampo pangast. Eelnevalt võetud Sampo pangalaen maksti 2004. aastal tagasi.

2005.a. on plaanis laiendada tegevust omandades kinnistuid Eesti eri paigus.

OÜ Prategli Invest finantseerib oma tegevust 2005.a. nii omavahenditest, kui ka võõrvahenditest, laenu näol.

OÜ Prategli Invest ei tasusta juhatuse liikmete tegevust ning juhatuse liikmete ei ole ette nähtud mingeid soodustusi ega tasusid ametist lahkumise või tagasikutsumise korral.

OÜ Prategli Investis oli 2004.a. kaks töötajat: kinnisvara haldusjuht ning kinnistu hooldaja.

Töötajatele makstud töötasud 2004.a. olid kokku 177 097 krooni.


Juhatuse liige

Juhatuse deklaratsioon

08 -09- 2005

OÜ Prategli Invest juhatuse on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja aastaaruande koostamispäeva 30.06.2005 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ Prategli Invest jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2004.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 30 juunil 2005.a

Toomas Linamäe

juhatuse liige



Peter Lind

juhatuse liige



Ivar Valdmaa

juhatuse liige



Toivo Jurtom

juhatuse liige



Enn Õunpuu

juhatuse liige



Bilanss

08 -09- 2005

kroonides

AKTIVA**31.12.2004 31.12.2003****KÄIBEVARA**

Raha ja pangakontod	Lisa 1	119 652	55 410
Nõuded ostjate vastu	Lisa 2	872 317	822 148
Ostjate tasumata summad		872 317	838 078
Ebatõenäoliselt laekuvad summad (miinus)			-15 930
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		44 222	96 598
Tulevaste perioodide kulud		44 222	96 598
Varud		0	119 900
Tooraine ja materjal		0	119 900

KÄIBEVARA KOKKU	1 036 191	1 094 056
------------------------	------------------	------------------

PÕHIVARA

Pikaajalised finantsinvesteeringud		758 741	414 735
Sidusettevõtjate aktsiad või osad	Lisa 3	258 938	104 932
Muud aktsiad ja väärtpaberid	Lisa 4	499 803	309 803
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 5	48 774 596	35 450 000
Materiaalne põhivara	Lisa 6	733 593	1 065 609
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)		350 000	350 000
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)		1 515 381	1 515 381
Muu materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)		85 051	23 051
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)		-1 216 839	-822 823

PÕHIVARA KOKKU	50 266 930	36 930 344
-----------------------	-------------------	-------------------

AKTIVA KOKKU	51 303 121	38 024 400
---------------------	-------------------	-------------------

PASSIVA

31.12.2004 08 -09- 2005
31.12.2003

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Võlakohustused	Lisa 7	3 176 342	2 290 153
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil		2 822 746	1 800 001
Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaksed	Lisa 9	310 516	447 934
Pikaajalise maa järelmaksu tagasimaksed järgmisel perioodil		43 080	42 218
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		8 437	1 841
Võlad tarnijatele		391 630	257 556
Mitmesugused võlad	Lisa 7	1 100 000	90 000
Võlad sidusettevõtjatele		1 100 000	90 000
Maksuvõlad	Lisa 10	52 383	171 810
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)		60 623	120 284
Võlad töövõtjatele		3 949	3 949
Intressivõlad		49 732	114 914
Muud viitvõlad		6 942	1 421
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud		463 050	315 080

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	5 252 465	3 246 724
--------------------------------------	------------------	------------------

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised võlakohustused	Lisa 7	33 206 082	22 810 065
Kapitalirendikohustused	Lisa 9	898 627	1 209 143
Pikaajalised laenud	Lisa 7	200 000	200 000
Pangalaenud		32 023 018	21 273 405
Pikaajaline maa järelmaks		84 437	127 517
Muud pikaajalised võlad	Lisa 7	2 385 000	3 685 000
Võlad sidusettevõtjatele		2 385 000	3 685 000

PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	35 591 082	26 495 065
--------------------------------------	-------------------	-------------------

KOHUSTUSED KOKKU	40 843 547	29 741 789
-------------------------	-------------------	-------------------

OMAKAPITAL

Osakapital nimiväärtuses		3 000 000	3 000 000
Ülekurss		3 000 000	3 000 000
Reservid		300 000	300 000
Kohustuslik reservkapital		300 000	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Lisa 5	1 982 611	1 258 761
Aruandeaasta kasum (kahjum)		2 176 963	723 850

KOKKU OMAKAPITAL	10 459 574	8 282 611
-------------------------	-------------------	------------------

PASSIVA KOKKU	51 303 121	38 024 400
----------------------	-------------------	-------------------

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

08 -09- 2005

Kasumiaruanne skeem 1

kroonides

		2004	2003
ÄRITULUD			
Müügitulu	Lisa 11	8 505 637	6 709 434
Muud äritulud		1 841	1 920 060
ÄRITULUD KOKKU		8 507 478	8 629 494
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		1 440 254	3 276 651
Mitmesugused tegevuskulud		2 371 393	1 114 774
Tööjõukulud		239 995	191 464
palgakulu		177 097	143 417
sotsiaalmaksud		62 010	47 331
töötuskindlustus		888	716
Kulum		394 016	1 420 840
põhivara kulum ja väärtuse langus	Lisa 5;6	394 016	1 420 840
Muud ärikulud		161 305	156 783
ÄRIKULUD KOKKU		4 606 963	6 160 512
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		3 900 515	2 468 982
FINANTSTULUD JA -KULUD		-1 723 552	-1 745 132
finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	Lisa 3	154 006	78 405
intressikulud		-1 877 612	-1 795 716
muud finantstulud ja -kulud		54	-27 821
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		2 176 963	723 850
KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST		2 176 963	723 850
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		2 176 963	723 850

Rahavoogude aruanne

08 -09- 2005

Kaudne meetod

kroonides

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST

Puhaskasum

	2004	2003
	2 176 963	723 850

Korrigeerimised (+/-)

Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	Lisa 6	394 016	1 420 840
Kasum investeeringutelt kapitaliosaluse meetodil	Lisa 3	-154 006	-78 405
Kasum lühiajaliste investeeringute müügist		0	-2 445
Võla ümberhindlus		0	24 596
Intressitulu		-54	-40
Intressikulu		1 877 612	1 795 716

Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	4 294 531	3 884 112
--	------------------	------------------

Nõuded ostjate vastu (+/-)	-50 169	618 838
----------------------------	---------	---------

Varud (+/-)	119 900	-119 900
-------------	---------	----------

Tulevaste perioodide kulud (+/-)	52 376	183 218
----------------------------------	--------	---------

Maksuvõlad (+/-)	Lisa 10	-119 427	165 111
------------------	---------	----------	---------

Võlgnevus hankijatele (+/-)	134 074	-2 097 616
-----------------------------	---------	------------

Ostjate ettemaksed (+/-)	6 597	0
--------------------------	-------	---

Viitvõlad (+/-)	5 521	-113 924
-----------------	-------	----------

Tulevaste perioodide tulud (+/-)	147 970	0
----------------------------------	---------	---

Põhitegevuse genereeritud raha	4 591 373	2 519 839
---------------------------------------	------------------	------------------

Intressimaksed (-)	-1 942 794	-1 751 123
--------------------	------------	------------

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	2 648 579	768 716
-------------------------------	------------------	----------------

INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD

Põhivara soetamine	-62 000	-16 456 340
--------------------	---------	-------------

s.h. kapitalirendiga	0	1 120 000
----------------------	---	-----------

s.h. lõpetamata ehitise arvel	0	1 500 000
-------------------------------	---	-----------

Kinnisvarainvesteeringu soetamine	Lisa 5	-13 324 596	0
-----------------------------------	--------	-------------	---

Lühiajaliste investeeringute soetamine	0	-2 162 803
--	---	------------

Pikaajaliste finantsinvesteeringute soetamine	Lisa 4	-190 000	-309 803
---	--------	----------	----------

Lühiajaliste investeeringute müük	0	2 165 248
-----------------------------------	---	-----------

Intresside laekumised	54	40
-----------------------	----	----

RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-13 576 542	-14 143 658
---	--------------------	--------------------

FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD

Laenu võtmine	34 845 764	16 482 496
---------------	------------	------------

Laenude tagasimaksmine	-23 363 407	-2 796 176
------------------------	-------------	------------

Kapitalirendimaksude tasumine	Lisa 9	-447 934	-361 007
-------------------------------	--------	----------	----------

Maa järelmaks	Lisa 7	-42 218	0
---------------	--------	---------	---

RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	10 992 205	13 325 311
--	-------------------	-------------------

RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	64 242	-49 631
-----------------------------	---------------	----------------

RAHA ALGJÄÄK	55 410	105 041
---------------------	---------------	----------------

RAHA LÕPPJÄÄK	119 652	55 410
----------------------	----------------	---------------

Omakapitali muutuste aruanne

08 -09- 2005

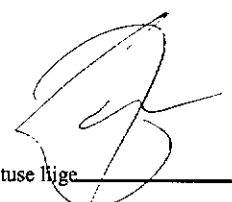
Kroonides

	Osakapital	Ülekurs	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.03	3 000 000	3 000 000	300 000	1 065 346	-236 176	7 129 170
Eelmise perioodi kasum				-236 176	236 176	0
2003.a. kasum					723 850	723 850
Seisuga 31.12.03	3 000 000	3 000 000	300 000	829 170	723 850	7 853 020
Seisuga 01.01.04	3 000 000	3 000 000	300 000	829 170	723 850	7 853 020
Eelmise perioodi kasum				723 850	-723 850	0
Eelmise perioodi kasumi korrigeerimine				429 592		429 592
2004.a. kasum					2 176 963	2 176 963
Seisuga 31.12.04	3 000 000	3 000 000	300 000	1 982 611	2 176 963	10 459 574

Vastavalt OÜ Prategli Invest põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 400.000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 4.000.000 krooni.

Osa nimiväärtus on 600.000 krooni. Emiteeritud osade arv on 5 tükki.

2004.aastal korrigeeriti eelmiste perioodide kasumit 429 592 krooni. Muudeti kinnisvarainvesteeringute arvestusmeetodit. Ekspert hinnangu alusel hinnati ümber kinnisvarainvesteeringud õiglasele väärtusele ja muudatuste mõju kajastati eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurenemisena.



Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid**Arvestuse alused**

08-09-2005

OÜ Prategli Invest 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 aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Esitlusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused.

Alates 01.01.2004.a. otsustati kinnisvarainvesteeringuid hakata bilansis kajastama õiglase väärtuse meetodil senise (soetusmaksumus millest on maha arvatud kulum) meetodi asemel. Seoses sellega kajastati kinnisvarainvesteeringute saldo seisuga 01.01.2004.a. bilansis eksperthinnangu alusel õiglases väärtuses. Arvestusmeetodi muudatuse tulemusena suurenes kinnisvarainvesteeringute saldo võrreldes seisuga 31.12.2003.a. 429 592 krooni võrra, mille tulemusena suurendati eelmiste perioodide jaotamata kasumit 429 592 krooni võrra.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Nõuete hindamine

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastati kuni 31.12.2003.a. bilansis soetusmaksumus-kulum meetodil. Kinnisvarainvesteeringutelt arvestati amortisatsiooni 5% aastas.

Alates 01.01.2004.a. kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"].

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 10000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeas. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- hooned 5% aastas
- arvutustehnika 33% aastas
- transpordivahendid 20% aastas

Maad ei amortiseerita.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Oluline eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% osalus aktsiatest või osadest.

08-09-2005

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netoväärõiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Emaettevõtte eraldi finantsaruannetes on investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse esitatud hinnatuna laiendatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Kasutus- ja kapitalirent

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Tulu

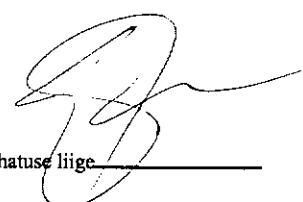
Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töötajate ees.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on OÜ Prategli Invest moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 aktsiakapitalist.



Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

08-09-2005

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	2004	2003
Sularaha kassas	47 339	47 806
Pangakontod EEK	72 313	7 604
Kokku	119 652	55 410

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 872 317 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes

Aegumata	Ületanud alla 1 kuu	Ületanud1- 3 kuud	Ületanud 3 kuud- 1a	Ületanud üle 1a	Kokku
872 229	0	0	0	88	872 317

2004.a. tunnistati ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid ostjate vastu summas 89 090 krooni ja hiljem klassifitseeriti nii eelmise aasta ebatõenäoliselt laekuvate nõuete jääk kui ka aruandeaastal ebatõenäoliselt laekuvaks klassifitseeritud nõudeid üldsummas 105 020 krooni lootusetuteks nõueteks.

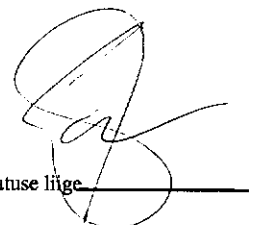
Lisa 3. Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

OÜ Prategli Invest sidusettevõtjateks oli 2004. aastal:

Nimi	Tegevusala	Asukoht
OÜ Vallenson	Kinnisvara arendus	Väike-Kaar 54, Tartu

	OÜ Vallenson	Kokku
Aktsiate ja osade arv aasta alguses (tk.)	1	
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad (tk.)	0	
Aruandeaastal müüdud aktsiad ja osad (tk.)	0	
Aktsiate ja osade arv aasta lõpus (tk.)	1	
Osalus % aasta lõpus / (alguses)	35 / 35	
Soetusmaksumus aasta alguses	14 000	14 000
Turuhind aasta alguses	*	
Bilansiline maksumus aasta alguses	104 932	104 932
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad soetusmaksumuses	0	0
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum (kahjum)	154 006	154 006
Aruandeaastal väljakuulutatud dividendid	0	0
Aruandeaastal laekunud dividendid	0	0
Bilansiline maksumus aasta lõpus	258 938	258 938
Turuhind aasta lõpus	*	
Soetusmaksumus aasta lõpus	14 000	14 000

* Ei ole börsil noteeritud



08-09-2005

Lisa 4. Muud aktsiad ja väärtpaberid

	AS EGCC aktsiad		Kokku krooni
	Kogus	Summa	
Algsaldo 31.12.2003	1	309 8030	309 8030
soetushinnas		190 000	190 000
Lõppsaldo 31.12.2004	1	499 803	499 803
soetushinnas		499 803	499 803

AS Elcogeni aktsiad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

Soetusmaksumus 31.12.2003	37 540 730
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	2 520 322
Kinnisvarainvest. ümberhindamisest kasum	429 592
Jääkmaksumus 31.12.03	35 450 000
Ostud ja parendused perioodi jooksul	13 324 596
Õiglase väärtus 31.12.04	48 774 596

2004.aastal hinnati kinnisvara investeeringud eksperthinnangu alusel ümber.

Alates 01.01.2004 otsustati kinnisvarainvesteeringuid hakata kajastama õiglase väärtuse meetodil. Selleks korregeeriti 2004.a. bilansi saldot. Kinnisvarainvesteeringu korregeerimise tulem kajastati eelmise perioodi jaotamata kasumi suurenemisena. Kinnisvarainvesteeringute jääkmaksumus 31.12.2003 oli 35 020 408 krooni. Arvestusmeetodi muudatus - ümberhindlus õiglasele väärtusele 01.01.2004 summas 35 450 000 krooni. Vahe 429 592 krooni kajastati eelmiste perioodide kasumina.

Aruandeaastal kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu oli 6 834 231 krooni, otsesed hoolduskulud 1 440 254 krooni. 2003.aastal teenitud renditulu oli 5 017 776 krooni, otsesed hoolduskulud 3 276 651 krooni.

Lisa 6. Materiaalse põhivara liikumine

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpeta-mata ehitus	Ettemaks põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2003	350 000	1 515 381	23 051	0	0	1 888 432
Soetamine			62 000			62 000
sh lõpet-ta ehitusest ja ettemaksetelt						0
Ümberklassifits. kinnisv.investeeringuks						0
Soetusmaksumus 31.12.2004	350 000	1 515 381	85 051	0	0	1 950 432
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	20 606	782 566	19 651			822 823
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	82 425	303 082	8 509			394 016
Müüdud põhivara kulum (-)						0
Mahakantud põhivara kulum (-)						0
Tehtud mitterah. sissem. pv kulum (-)						0
Allahindlus (+)						0
Ümberklassifits. kinnisv.investeeringuks						0
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	103 031	1 085 648	28 160	0	0	1216839
Jääkmaksumus 31.12.2003	329 394	732 815	3 400	0	0	1 065 609
Jääkmaksumus 31.12.2004	246 969	429 733	56 891	0	0	733 593

08-09-2005

Lisa 7. Võlakohustused

Võlakohustused seisuga 31.12.2004.a

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Laen Sampo pangast	2 822 746	32 023 018	34 845 764	Euribor 6M+2,25%	14.12.2014
Maa järelmaks Eesti Vabariigile	43 080	84 437	127 517	10%	10.01.2007
Laen OÜ-lt Rosier Team	0	200 000	200 000	15%	10.03.2006
Kokku	2 865 826	32 307 455	35 173 281		

Sidusettevõtjatele

Laen OÜ-lt Gracile Projekt	0	1 385 000	1 385 000	15%	08.04.2006
Laen OÜ-lt Garela Projekt	0	1 000 000	1 000 000	15%	11.03.2006
Laen AS-ilt Genofen	1 100 000		1 100 000	15%	08.06.2005

Sidusettevõtjatele kokku **1 100 000** **2 385 000** **3 685 000**

Kokku **3 965 826** **34 892 455** **38 858 281**

Maa järelmaks Eesti Vabariigile koosneb Eesti kroonides tagastatavast osast ja EVP-des tagastatavast osast, kusjuures EVP-des makstav osa korrigeeritakse bilansipäeval vastavalt EVP turuhinnale. Maa järelmaksu pikaajaline osa sisaldab EVP-des makstavat osa summas summas 41 357 krooni. 2004.a. maksti ära laen AS-le Hamresolile summas 90 000 krooni ning OÜ-le Proudell Haldusele summas 200 000 krooni.

Võrdlusandmed: Võlakohustused seisuga 31.12.2003.a

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Laen Sampo pangast	1 800 001	21 273 405	23 073 406	Euribor 6M+2,25%	14.12.2014
Maa järelmaks Eesti Vabariigile	42 218	127 517	169 735	10%	10.01.2007
Laen OÜ-lt Rosier Team	0	200 000	200 000	15%	10.03.2006
Kokku	1 842 219	25 285 922	27 218 141		

Sidusettevõtjatele

Laen OÜ-lt Gracile Projekt	0	1 385 000	1 385 000	15%	08.04.2006
Laen OÜ-lt Garela Projekt	0	1 000 000	1 000 000	15%	11.03.2006
Laen AS-ilt Genofen	0	1 100 000	1 100 000	15%	08.06.2005
Laen AS-ilt Hamresol	90 000		90 000	15%	01.05.2004
Laen Oü Proudell Haldus		200 000	200 000	15%	07.04.2006
Sidusettevõtjatele kokku	90 000	3 685 000	3 775 000		

Kokku

1 932 219 25 285 922 27 218 141

08-09-2005

Lisa 8. Laenu tagatis ja panditud vara

Sampo pangast võetud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Sampo panga kasuks Tallinnas Saeveski 10 asuvalle hoonestatud kinnistule, mille jääkmaksumus bilansis on 14 800 000 krooni. Saeveski 10a kinnistule, mille jääkmaksumus bilansis on 18 400 000 krooni ja kinnistule Kalmistu tee 22, mille jääkmaksumus bilansis on 13 324 596 krooni.

Lisa 9. Kapitalirent

OÜ Prategli Invest rendib kapitalirenditingimustel järgmisi varasid:

	Masinad ja seadmed	Kinnisvara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2004	1 453 390	1 120 000	2 573 390
Soetusmaksumus 31.12.2003	1 453 390	1 120 000	2 573 390
Bilansiline jääkmaksumus 31.12.2004	221 608	987 534	1 209 142
Bilansiline jääkmaksumus 31.12.2003	575 209	1 081 868	1 657 077
Kulum 2004.a	-290 678	-82 425	-373 103
	31.12.2004	31.12.2004	31.12.2004
Kapitalirendivõlgnevus	221 608	898 627	1 120 235
sh tähtajaga kuni 1 aasta	221 608	88 908	310 516
üle 1 aasta	0	809 719	809 719
	2 004	2 004	2004
Aruandeperioodil tasutud maksed	353 601	94 332	447 933
Intressimäär, %	9%	4,279%	
Aruandeperioodi intressikulu	37 942	45 551	93 493

Lisa 10. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

	31.12.2004	31.12.2003
Maksuliik	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	36 084	158 148
Sotsiaalmaksuvõlg	9 329	7765
Isiku tulumaks	5 867	5558
Töötuskindlustus	326	265
Maamaks	74	74
Tulumaks erisoodustuselt	703	0
Kokku	52 383	171 810

Käibemaksuvõlg sisaldab seisuga 31.12.2004 viiviste ettemaksu summas 2 krooni, töötuskindlustuse võlg sisaldab viiviste ettemaksu summas 2 krooni, maamaksuvõlg sisaldab viiviseid summas 74 krooni.

08-09-2005

Lisa 11. Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes:	2004		2003	
Rent	6 834 231	80,35%	5 017 776	74,79%
Kinnisvara hooldus ja remonditeenused	1 671 406	19,65%	1 637 893	24,41%
Muu müük			53 765	0,8%
Kokku	8 505 637	100%	6 709 434	100%

Kogu müük on toimunud Eesti piires.

Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks loetakse:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad, konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, nende lähikondsed ja nendega seotud firmad.

Prategli Invest OÜ tehingud teenuste ja kaupade osas 2004.a seotud osapooltega:

	Ostud 2004	Müügid 2004	Ostud 2003	Müügid 2003
Gracile Projekt OÜ	59 000			62 304
Genofen AS	138 095		4 8971	0
Garela Projekt OÜ	0			0
Proudel Haldus OÜ	47 200			0
Hamresol AS	259 600		42 480	0
Vallenson OÜ				0
	503 895	0	91 451	62 304

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

Seotud osapooltelt saadud laenud on toodud Lisas 7.

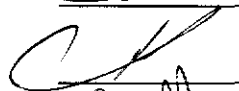
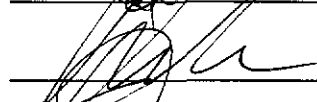
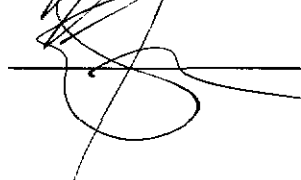
Lisa 13. Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2004 moodustas 4 159 574 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 998 298 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 3 161 276 krooni.

08-09-2005

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Prategli Invest juhatus on koostanud 2004. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 2005 osanike üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
Toomas Linamäe	juhatuse liige	
Peter Lind	juhatuse liige	
Ivar Valdmaa	juhatuse liige	
Toivo Jurtom	juhatuse liige	
Enn Õunpuu	juhatuse liige	



OÜ PRATEGLI INVEST OSANIKELE**AUDIITORI JÄRELDUS-OTSUS****31.12.2004.a. lõppenud rahandusaasta
audiitorkontrolli läbiviimise kohta**

Olen kontrollinud OÜ PRATEGLI INVEST 31.12.2004.a. lõppenud rahandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet vastavuses Eesti Auditeerimiseeskirjaga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskirja sätted nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi.

Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad.

Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks OÜ PRATEGLI INVEST raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et OÜ PRATEGLI INVEST Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2004. rahandusaasta finantstulemuseks 2 176 963 krooni puhaskasumit ja bilansi üldsummaks seisuga 31.12.2004.a. 51 303 121 krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ PRATEGLI INVEST 2004. rahandusaasta puhaskasumit, finantsseisundit ja rahavoogusid seisuga 31.12.2004.a.

Tallinnas, 30. juunil 2005.a.

Toomas Villems
Vannutatud audiitor



08 -09- 2005

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

OÜ Prategli Invest juhatus otsustas teha osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2004. aasta lõpuks kogunenud 2 176 963 krooni suurune kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi hulka.


Juhatusel kirje

Osanike nimekiri

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

08 -09- 2005

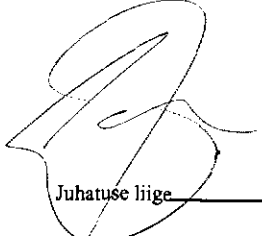
OÜ Gracile Projekt (reg.kood 10679530) 1 osa 600 000 krooni

AS Genofen (reg.kood 10101713) 1 osa 600 000 krooni

OÜ Garela Projekt (reg.kood 10680504) 1 osa 600 000 krooni

OÜ Proudell Haldus (reg.kood 10636727) 1 osa 600 000 krooni

AS Hamresol (reg.kood 10260311) 1 osa 600 000 krooni


Juhatusel liige