

01-07-2005

B

Madli Juhani

KONTROLLITUD

MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2004 - 31.12.2004

Ettevõtte nimi: Redio Kinnisvaraarenduse OÜ

Registrikood: 10683402

Address: Narva mnt. 7D
Tallinn, 10117

Telefon: 6272115

Faks: 6272121

Juhatuses liige Tõnu Radik

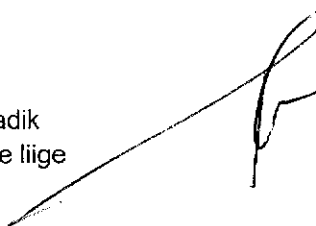
Põhitegevusala: Kinnisvara haldamine

Audiitor Aivar Kisant
Tunnistus nr. 331

Lisatud dokumendid:

1. Osanike nimekiri
2. Audiitori järeldusotsus

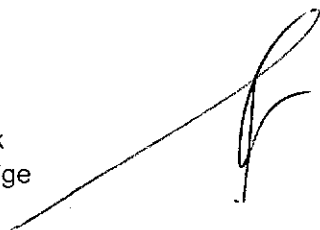
Tõnu Radik
Juhatuses liige



01-07-2005

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9,10,11
Lisa 1. Raha ja pangakontod	12
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 3. Lühi- ja pikaajalised nõuded	12
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5. Materiaalne põhivara	13
Lisa 6. Võlakohustused	13
Lisa 7. Maksud ja maksude ettemaksed	13
Lisa 8. Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	14
Lisa 9. Müügitulu	14
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	15
Juhatuse liikmete allkirjad 2004.a majandusaasta aruandele	16

Tõnu Radik
Juhatuse liige

01-07-2005

TEGEVUSARUANNE

REDIO KINNISVARAARENDUSE OÜ alustas tegevust 2000 a. augustis. Firma põhitegevuseks on kinnisvara arendus ja haldamine.

Majandustegevus.

2004 aasta jooksul jätkus projektdokumentatsiooni tellimine olemasolevate pindade rekonstrueerimiseks ja väljaehitamiseks.

Jätkati kasutatavate pindade renoveerimisega. 2004 aasta jooksul ehitati välja ja viimistleti ca 780 m² büroopindasid kinnistul Narva mnt. 7D

2004. aasta lõpuks oli väljarenditud 4 955,6 m² büroopinda.

2004.a. netokäive oli 6,1 miljonit krooni (2003.a. 3,7 miljonit krooni).

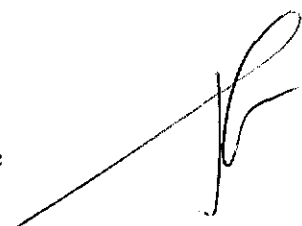
2004 aasta puhaskasum oli 251 744 krooni.

Personal.

2004 aastal töötas firmas kolm palgalist töötajat. Töötajate töötasu 2004.a. oli 180 465 krooni.

Firma juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

Tõnu Radik
Juhatuseliige



01-07-2005

Redio Kinnisvaraarenduse OÜ

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatusse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 14 toodud Redio Kinnisvaraarenduse OÜ 2004.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. Redio Kinnisvaraarendus OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Juhatusse liige

Tõnu Radik



Juhatusse liige

Heikki Matti Kalevi Kähari



Juhatusse liige

Pille Kraas



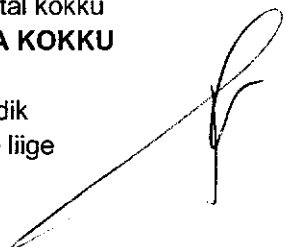
Tallinn, 09. juuni 2005

Bilanss seisuga 31. detsember 2004

Tallinna Linnakohtus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2005

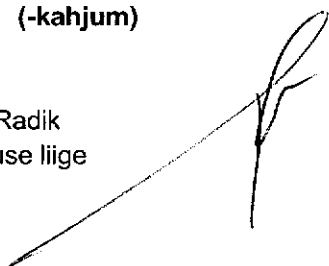
AKTIVA		Majandusaasta lõpul	Majandusaasta algul
Käibevara			
Raha ja pangakontod	Lisa 1.	474 522	200 912
Nõuded ostjate vastu	Lisa 2.	442 063	235 816
Mitmesugused nõuded			
Muud lühiajalised nõuded		185 073	101 747
Maksude ettemaksed ja tagasinõud	Lisa 7	250 337	481 642
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		9 399	16 600
Käibevara kokku		1 361 394	1 036 717
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	Lisa 3	742 537	0
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 4	64 847 239	41 395 763
Kinnisvarainvesteeringu kulum		-1 065 040	-856 326
Kinnisvarainvesteering kokku		63 782 199	40 539 437
Materiaalne põhivara	Lisa 5		0
Masinad ja seadmed		605 361	600 118
Muu materiaalne põhivara		0	14 101
Materiaalse põhivara kulum		-216 725	-144 840
Materiaalne põhivara kokku		388 636	469 379
Põhivara kokku		64 913 372	41 008 816
AKTIVA KOKKU		66 274 766	41 008 816
PASSIVA			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	Lisa 6		
Lühiajalised laenud		476 025	648 506
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		3 197 742	2 522 084
Võlad tarnijatele		4 547 669	2 001 088
Maksuvõlad	Lisa 7	16 479	11 678
Võlad töövõtjatele	Lisa 8	24 231	13 833
Muud viitvõlad	Lisa 8	92 108	135 819
Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud		1 174 264	396 022
Lühiajalised kohustused kokku		9 528 518	5 729 030
Pikaajalised kohustused	Lisa 6		
Pikaajaline laen		47 537 332	26 016 393
Muud pikaajalised võlad		1 957 000	3 275 075
Pikaajalised kohustused kokku		49 494 332	29 291 468
Omakapital			
Omakapital nominaalväärtuses		4 000 000	4 000 000
Kohustuslik reservkapital		400 000	250 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 625 036	37 129
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		226 880	2 737 906
Omakapital kokku		7 251 916	7 025 035
PASSIVA KOKKU		66 274 766	42 045 533

Tõnu Radik
Juhatuse liige


01-07-2005

KASUMIARUANNE
SKEEM 1

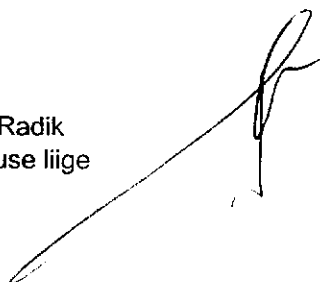
	Aruande majandusaastal	Eelmisel majandusaastal
1 Müügitulu	6 133 886	3 663 072
2 Muud äritulud	0	3 510 434
Äritulud kokku	6 133 886	7 173 506
3 Kaubad, toore, materjal ja teenused	1 537 698	1 158 404
Mitmesugused tegevuskulud	1 496 157	715 127
4 Tööjõu kulud		
Palgakulu	180 465	111 213
Sotsiaalmaksud	60 746	37 150
5 Põhivara kulum ja väärtuse langus	353 369	281 487
6 Muud ärikulud	76 607	382 262
Ärikulud kokku	3 705 042	2 685 643
Ärikasum	2 428 844	4 487 863
Finantstulud ja -kulud		
7 Muud intressitulud	59 816	179
8 Intressikulud	-2 261 780	-1 750 136
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 201 964	-1 749 957
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist	226 880	2 737 906
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	226 880	2 737 906

Tõnu Radik
Juhatuses liige


01-07-2007

Rahavoogude aruanne	2004	2003
Rahavood põhitegevusest		
Puhaskasum (-kahjum)	226 880	2 737 906
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum	353 369	281 487
Kahjum põhivara müügist	1 443	-3 510 434
Kahjum põhivara mahakandmisest	14 101	
Intressikulu	2 261 780	1 750 136
Intressitulu	-59 816	-179
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-51 067	-268 554
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 296 311	1 840 168
Makstud intressid	-2 814 160	-1 750 136
Kokku rahavood põhitegevusest	3 228 841	1 080 394
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringu soetus	-13 787 812	-9 676 885
Materiaalse põhivara soetus	-110 564	-300 000
Muude finantsinvesteeringute müük	0	5 900 000
Saadud intressid	46 042	179
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-13 852 334	-4 076 706
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	17 061 645	10 773 327
Saadud laenude tagasimaksed	-5 749 717	-7 391 162
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	-414 825	-402 946
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	10 897 103	2 979 219
Rahavood kokku	273 610	-17 093
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	200 912	218 305
Raha ja raha ekvivalentide muutus	273 610	-17 393
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	474 522	200 912

Tõnu Radik
Juhatuse liige



01-07-2005

Omakapitali aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perj. kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003	4 000 000	250 000	2 775 036	0	7 025 036
Kohustuslik reservkapital	0	150 000	-150 000	0	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	226 880	226 880
Saldo seisuga 31.12. 2004	4 000 000	400 000	2 625 036	226 880	7 251 916

Osakapital koosneb 2 osast:nimiväärtusega 400 000 ja 3 600 000 krooni.

Tõnu Radik
Juhatuse liige

01-07-2005

Redio Kinnisvaraarenduse OÜ

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisealused.

Redio Kinnisvaraarendus OÜ 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 Toimikonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist..

Redio Kinnisvaraarendus OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Redio Kinnisvaraarendus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, ümardades lähima täiskroonini.

Esitusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

2004.a. aastaaruandes muudeti alljärgnevat arvestuspõhimõtet:

kinnisvarainvesteeringud - kõik kinnisvaraobjektid, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele (RTJ 6), on seisuga 1. jaanuar 2004 klassifitseeritud ümber materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuteks. Seoses sellega on muudetud ka bilansi esitusviisi.

Raha ja pangakontod

Raha ja pangakontod kajastavad ettevõtte rahalisi vahendeid kassas ja pangakontodel.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatel laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allahindlus kajastatakse bilansis eraldi real „Ebatõenäoliselt laekuvad arved“) ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa,hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võeti bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvat (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest analoogselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust töörest. Kasutusel on järgmised amortisatsiooninormid

- hooned 2%

Tõnu Radik
Juhatuse liige

01-07-2005

Redio Kinnisvaraarenduse OÜ

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara on vara, mille soetamismaksumus on suurem kui 4000 krooni ja kasuli eluiga pikem kui üks aasta. Väheväärtuslikud varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 4000 krooni, kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kuludesse.

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

-hooned 2%
-muud 10 – 33%

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte 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; alates 01.01.2005 on maksumääraks 24/76

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.

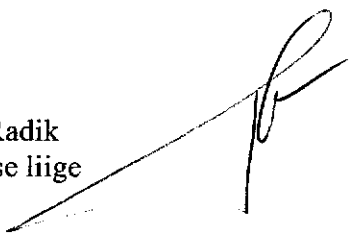
Finantskohustused

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.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale ning teenuse puhul teenuse osutamise kuu. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Tõnu Radik
Juhatuse liige



01-07-2005

Redio Kinnisvaraarenduse OÜ

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

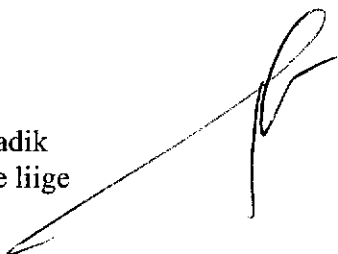
Puhkusetasude reserv

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 töövõtjate ees.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja aruande koostamispäeva 25.05.2005 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Tõnu Radik
Juhatuse liige



01-07-2005

Lisa 1.	Raha ja pangakontod	31.12.04	31.12.03
Sularaha kassas		35 967	754
Pangakontod		438 555	200 158
Kokku		474 522	200 912

Lisa 2.	Nõuded ostjate vastu	31.12.04	31.12.03
Ostjatelt laekumata arved		442 063	235 816

Lisa 3.	Lühi- ja pikaajalised nõuded	31.12.04	31.12.03
Pikaajaline nõue (intress 7%)		742 537	0

Lisa 4.	Kinnisvarainvesteeringud	31.12.04	31.12.03
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		5 123 684	2 895 752
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud		1 011 635	760 087

2004.a. toimunud muutused:**Saldo seisuga 31.12.2003**

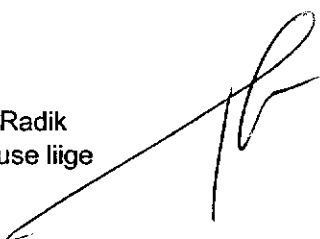
Soetusmaksumus	41 395 763
Akumuleeritud kulum	856 324
Jääkmaksumus	40 539 439

2004.a. toimunud muutused

Soetamine ja parendused perioodi jooksul	23 451 476
Amortisatsioonikulu	208 716

Saldo seisuga 31.12.2004

Soetusmaksumus	64 847 239
Akumuleeritud kulum	1 065 040
Jääkmaksumus	63 782 199

Tõnu Radik
Juhatuse liige


01-07-2005

Lisa 5. Materiaalse põhivara liikumine

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus			
Jääk 01.01.2004	600 118	14 101	614 219
Soetamine	5 243		5 243
Põhivara mahakandmine			
Jääk 31.12.2004	605 361	0	605 361
Akumuleeritud kulum			
Kulum seisuga 01.01.2004	144 840	0	144 840
Arvestatud kulum 2004	71 885	0	71 885
Kulum seisuga 31.12.2004	216 725	0	216 725
Jääkväärtus			
01.01.04	455 278	0	455 278
31.12.04	388 636	0	388 636

Lisa 6. Võlakohustused

	Lühiajaline	Pikaajaline	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Krediidileping Parex Leasing & Factoring OÜ ees	3 197 742	47 537 332	6 kuu EURIBOR + 3,00%	15.04.16
Laenud omanikelt	476 025	187 500	0%	kokkuleppeline
Laen	0	1 769 500	7%	31.12.06
Kokku	3 673 767	49 494 332		

Lisa 7. Maksud

	31.12.04	31.12.03
Maksuvõlad		
Üksikisiku tulumaks	5 483	4 332
Sotsiaalmaks	10 422	7 121
Töötuskindlustus	374	225
Kohustuslik kogumispension	200	
Kokku	16 479	11 678
Maksude ettemaksed		
	31.12.04	31.12.03
Käibemaks	250 337	481 642

Tõnu Radik
Juhatuse liige

01-07-2005

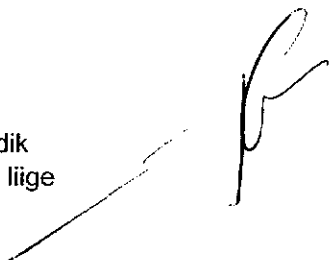
Lisa 8. Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	31.12.04	31.12.03
Võlad töövõtjatele	24 231	13 833
Intressivõlad	92 108	135 819
Muud tulevaste perioodide tulud (rendi ettemaksed)	1 174 264	396 022
Kokku	1 290 603	545 674

Lisa 9. Müügitulu

	31.12.04	31.12.03
Äripindade renditulu	5 123 684	2 895 752
Muud teenused	1 010 202	767 320
Põhivara müügitulu		3 510 434
Kokku	6 133 886	7 173 506

Tõnu Radik
Juhatuses liige



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

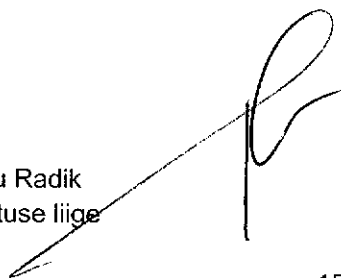
01-07-2005

Redio Kinnisvaraarenduse OÜ

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Redio Kinnisvaraarenduse OÜ juhatus teeb ettepaneku jätta 2004 aasta puhaskasum
226 880 krooni jaotamata.

Tõnu Radik
juhatuse liige



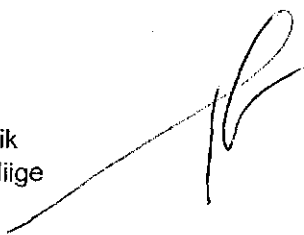
01-07-2005

Juhatuse liikmete allkirjad 2004.a majandusaasta aruandele

Redio Kinnisvaraarenduse OÜ 2004.a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud

osanike poolt 09.juunil 2005.a otsusega, allkirjastamine 10.juunil 2005.a.

Tõnu Radik
Juhatuse liige



Heikki Matti Kalevi Kähari
Juhatuse liige



Pille Kraas
Juhatuse liige



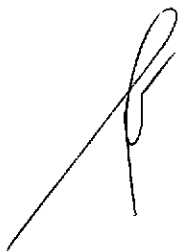
Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2005

**REDIO KINNISVARAARENDUS OÜ
OSANIKE NIMEKIRI**

seisuga 31.12.2004

Osaniku nimi	Asu/elukoht	Registri/isikukood	Osa nimiväärtus
OÜ UBS Repro	Narva mnt. 7A 10117 Tallinn	10506723	400 000
Redio-Kiinteistöt OY	Hämeentie 153 G Helsinki	652.763	3 600 000



01-07-2005

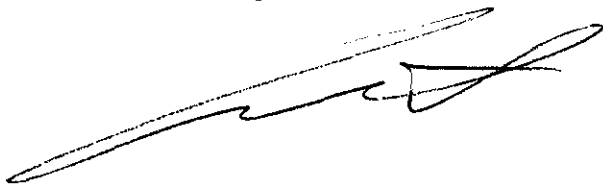
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS OÜ REDIO KINNISVARAARENDUSE OSANIKELE

Olen kontrollinud OÜ REDIO KINNISVARAARENDUSE 31.12.2004. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjaga. Nimetatud eeskirjad 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. Minu audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et minu audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne, mis on koostatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse kohaselt ning, mis näitab 2004. aasta kasumiks 226 880 krooni ja bilansimahuks seisuga 31.12.2004.a. 66 274 766 krooni, kajastab olulises osas õieti ja õiglaselt OÜ REDIO KINNISVARAARENDUSE finantsseisundit seisuga 31.12.2004.a. ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 21. juunil 2005.a.



Aivar Kisant
Vannutatud audiitor
Tunnistus nr. 331