

01.08.2005

13 lk. nr. 32508

Sigrid Rand

21-06-2005

12

OÜ CORBULENTUM KINNISVARA MAJANDUSAASTA ARUANNE

MAJANDUSAASTA ALGUS:	01.01.2004
MAJANDUSAASTA LÕPP:	31.12.2004
ÄRIREGISTRI NUMBER:	10711334
JURIIDILINE AADRESS:	LAASU TALU NAUTSE KÜLA MUHU VALD EESTI VABARIIK
TELEFON:	3726 105 854
FAX:	3726 105 851
E-MAIL:	kalev@mail.ee
PÕHITEGEVUSALA:	KINNISVARAARENDUS
LISAD:	OSANIKE NIMEKIRI

TALLINN 2004

21-06-2005

SISUKORD

SISUKORD	2
TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
BILANSS	4
KASUMIARUANNE.....	5
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	5
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	6
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	7
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.....	7
Lisa 2 Finantstulud ja -kulud	8
Lisa 3 Muud nõuded	8
Lisa 4 Ettemaksed	8
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 6 Muud pikaajalised nõuded.....	9
Lisa 7 Lühiajalised võlakohustused.....	9
Lisa 8 Omakapital	9
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega	10
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	11
JUHATUSE ALLKIRJAD 2004 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	12

21-06-2005

TEGEVUSARUANNE

OÜ Corbulentum Kinnisvara on asutatud novembris 2000. aastal. Ettevõtte eesmärgiks on osa võtta Eesti kinnisvara turgu vallanud elamuehituse kasvust. Erinevalt ambitsioossetest kinnisvaraarendajatest tegeletakse üksik objektidega.

OÜ-i Corbulentum Kinnisvara olulisemateks tegevusaladeks on investeerimis- ja kinnisvara arendamise teenused ning samuti konsultatsioonid nendel aladel.

Kinnisvara arendus on olulises sõltuvuses tänapäeva ehituse protseduuridesse puutuvatest asjaajamistest ja dokumenteerimisest. Viimane ka kujundab ettevõtte käibetsükli ja tekitab situatsiooni, kus projekti realiseerimine ei pruugi mahtuda ühe tegevusaasta sisse.

OÜ-i Corbulentum Kinnisvara juhatus koosneb 1 liikmest. 2004. aasta eest ei arvestatud osaühingu juhatajale töötasu kuna puudus realisatsioon.

Ettevõttel puudusid 2004 töölepingulised suhted ja tegevuse teostamiseks rakendati projektijuhtimise teenuse sisseostmist.

Plaanid ja eesmärgid 2005. aastaks

Jätkata ettevõtte know-how aktiivset tutvustamist uutele klientidele ja populariseerida konsultatsioonide vajalikust ning äratasuvust kinnisvara arenduse sektoris.

Perspektiivis on pakkuda teenuseid väljaspoole Eestit, kuna ka maksustamis tingimused EU siseselt on muutunud selgemaks ja võimaldavad paremini pikaajalistel projektidel tulusust planeerida.



Kalev Raidjõe -juhataja

21-06-2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

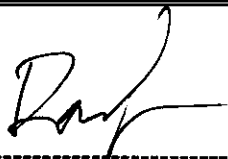
BILANSS

VARAD

	31.12.2004	31.12.2003	Lisa
Käibevara			
Raha ja pangakontod	100 410	102 624	
Muud nõuded			
Muud lühiajalised nõuded	90 000	310 060	3
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	62 385	62 385	4
Käibevara kokku	252 795	475 069	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Muud aktsiad ja väärtpaberid	1 100 000	1 100 000	5
Mitmesugused pikaajalised nõuded	2 182 302	2 307 892	6
Põhivara kokku	3 282 302	3 407 892	
VARAD KOKKU	3 535 097	3 882 961	

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

	31.12.2004	31.12.2003	Lisa
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Võlajohustused			
Lühiajalised laenud	1 505 285	1 505 764	7
Lühiajalised kohustused kokku	1 505 285	1 505 764	
KOHUSTUSED KOKKU	1 505 285	1 505 764	
OMAKAPITAL			
Osakapital			
Reservid	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 333 196	2 654 988	
Aruandeaasta kasum/kahjum	-347 384	-321 791	
OMAKAPITAL KOKKU	2 029 812	2 377 197	9
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	3 535 097	3 882 961	



Kalev Raidjõe - juhataja

21-06-2005

KASUMIARUANNE

	31.12.2004	31.12.2003	Lisad
Mitmesugused tegevuskulud	-26 313	-17 749	
Ärikasum(-kahjum)	-26 313	-17 749	
Finantstulud ja -kulud	-321 071	-304 042	2
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)	-347 384	-321 791	

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2002	40 000	4 000	2 747 806	2 791 806
RTJ 3 esmakordne rakendamine	0	0	-92 818	-92 818
31.12.2002 korrigeeritud saldo	40 000	4 000	2 654 988	2 698 988
Aruandeaasta kahjum	0	0	-321 792	-321 792
Saldo 31.12.2003	40 000	4 000	2 333 196	2 377 196
Aruandeaasta kahjum	0	0	-347 384	-347 384
Saldo 31.12.2004	40 000	4 000	1 985 812	2 029 812

Täpsem informatsioon omakapitali koht on toodud lisas 9.



Kalev Raidjõe - juhataja

21-06- 2005

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	31.12.2004	31.12.2003	Lisad
Rahavood äritegevusest			
Aruandeaasta ärikasum/kahjum	-26 313	-17 749	
Korrigeerimine	0	1	
Kokku rahavood äritegevusest	-26 313	-17 748	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-290 000	-2 320 060	3;6
Tasutud laenud	314 500	950 000	3;6
Finantsinvesteeringute soetus	0	-2 099 899	5
Finantsinvesteeringute müük	0	2 030 028	
Saadud intressid	19	15 374	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	24 519	-1 424 557	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-20 000	0	
Saadud laenud	19 580	1 500 000	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-420	1 500 000	
RAHAVOOD KOKKU	-2 214	57 695	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	102 624	44 929	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 214	57 695	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	100 410	102 624	



Kalev Raidjõe - juhataja

21-06-2005

RAAMATUPIDAMISE AASTARUANDE LISAD

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

OÜ Corbulentum Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõttele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Nõuded

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sealhulgas lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad nõuded hinnatakse alla, juhul kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

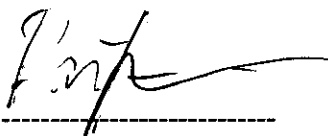
Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real „finantstulud ja –kulud“.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustusega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real „Finantstulud ja –kulud“



Kalev Raidjõe – juhataja

21-06-2005

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtte kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 24/74. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 8 „Omakapital“.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10 % ettevõtte aktsiakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks.

Lisa 2 Finantstulud ja -kulud

	2004	2003
Kasum investeeringute müügist	0	29 873
Saadud intressid	19	15 374
Makstud intressid	-20 000	0
Nõuete mahakandmine	-428 534	0
Nõuete diskonteerimine	127 444	-349 290
Finantstulud ja -kulud kokku	-321 071	-304 042

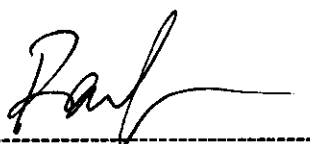
Lisa 3 Muud nõuded

	2004	2003
Muud lühiajalised nõuded	90 000	310 060

Muud lühiajalised nõuded seisuga 31.12.2004. a sisaldavad endas :
- lühiajalisi laene summas 90 000 krooni.

Lisa 4 Ettemaksed

	2004	2003
Käibemaks	62 385	62 385



Kalev Raidjõe - juhataja

21-06-2005

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

Bilansikirjel „Muud aktsiad ja väärtpaberid“ on kajastatud ettemaks aktsiate eest summas 1 100 000 krooni.

Tehingud seotud osapooltega lisa 9.

Lisa 6 Muud pikaajalised nõuded

	Saldo 31.12.2003	Antud laen 2004	Tasutud laen 2004	Laenu maha- kandmine	Diskontee- rimine 2004	Saldo 31.12.2004
Rocca Al Mare Bowling AS	228 534	200 000	0	-428 534	0	0
Road Investeeringud AS	669 788	0	-24 500	0	44 821	690 109
Mirco Bowling AS	86 103	0	0	0	5 311	91 414
ADM Interactiv OÜ	70 000	0	0	0	0	70 000
AGE COM Varahaldus OÜ	1 253 467	0	0	0	77 312	1 330 779
Kokku nõuded	2 307 892	200 000	-24 500	-428 534	127 444	2 182 302

Seoses aktsiaselts Rocca Al Mare Bowling pankroti väljakuulutamisega 2004 aastal on kantud kuludesse aktsiaseltsile antud laen.
Tehingud seotud osapooltega lisa 9.

Lisa 7 Lühiajalised võlakohustused

Lühiajaliste laenude saldo seisuga 31.12.2004. a on 1 505 285 krooni.
Tehingud seotud osapooltega lisa 9.

Lisa 8 Omakapital

Osakapital on üldsummas 40 000 krooni . Põhikirja kohaselt lubatud maksimumkapital on 160 000 krooni.

Ettevõtte tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2004. a moodustab 1 985 812 (31.12.2003. a : 2 333 197) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena , on 486 321 (2003. a: 606 631) krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 1 499 491 (2003. a: 1 726 566) krooni.



Kalev Raidjõe - juhataja

Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega

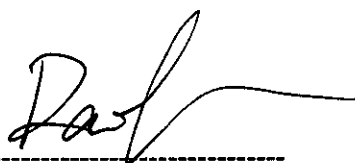
21-06-2005

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

Osaühingu 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.

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte saldod seotud osapooltega järgmised:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	31.12.2004	31.12.2003
Nõuded			
Lühiajalised nõuded (lisa 3)	juhatajaga seotud ettevõtted	20 000	0
Pikaajalised nõuded (lisa 6)	juhatajaga seotud ettevõtted	2 112 302	2 237 892
Nõuded kokku		2 132 302	2 237 892
Ettemaksed			
Ettemaksed kokku (lisa5)	juhatajaga seotud ettevõtted	1 100 000	1 100 000
Kohustused			
Kohustused kokku (lisa7)	juhataja	5 285	5764



Kalev Raidjõe - juhataja

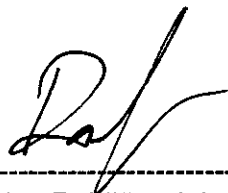
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE²¹ -06- 2005

Osaühing Corbulentum Kinnisvara juhataja on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnescid bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja aruande koostamispäeva 14.05.2005 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangutest. Juhatuse hinnangul on osaühing Corbulentum Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhataja kinnitab OÜ Corbulentum Kinnisvara 2004 aasta raamatupidamise aastaruande koostamise õigsust ja täielikkust.



Kalev Raidjõe - juhataja

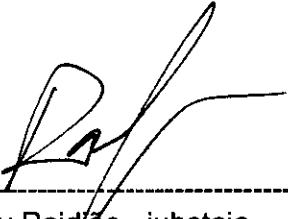
Tallinnas, 21 . juuni 2005 a.

21-06-2005

JUHATUSE ALLKIRJAD 2004 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Corbulentum Kinnisvara 2004 majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 21. juuni 2005 otsusega,

allkirjastamine 21. juuni 2005 :


Kalev Raidla - juhataja

**TALLINNA LINNAKOHTU
REGISTRIOSAKOND**

Pärnu Maakohut registrisoakond

SAABU

01.08.2005

.....dk. nr.

Teie

Meie 27.07. 2005. a. nr. *112*

Pärnu Maakohtu registrisoakond
Kuninga 22
80099 PÄRNU

Dokumentide edastamine

Edastan Teile OÜ Corbulentum Kinnisvara (10711334), OÜ Rexagri (10690477), OÜ Saaremaa
Ökotalu (10215397), AS Koopiakeskus (10297544), OÜ Teenusliinid (10796170), OÜ Asteni
Mesindus (10657474), AS APR-Rent (10276625), Saarte LoodusMatkad OÜ (11029900), Endomer
OÜ (10977463), ja OÜ Helavita (10396269) majandusaasta aruanded.

Lugupidamisega

Silvi Kälmet
Kantselei juhataja

Pärnu mnt. 142
TALLINN
11317

faks 6115739
telefon 6115726