

09.03.2005

Liane Adamson

KONTROLLITUD

Estconde Kinnisvara OÜ
01.01.2004 – 31.12.2004
majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus: **01.01.2004**
Aruandeaasta lõpp: **31.12.2004**

Ärinimi: **Estconde Kinnisvara OÜ**
Registrikood: **10726659**

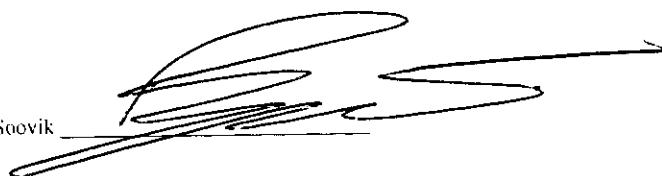
Aadress: **Kadaka tee 84**
12618 Tallinn

Sidevahendid: telefon **6 130 501**
faks **6 720 329**
e-post **kinnisvara@estconde.ee**

Põhitegevusala: **kinnisvara arendamine ja haldamine**

Tegevjuht: **Peeter Soovik**

Lisatud dokumendid: **Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek**

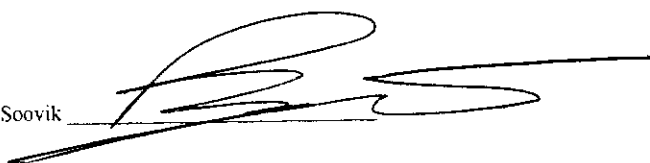


09.03.2005

SISUKORD

	<u>lk</u>
MAJANDUSAASTA ARUANNE	
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne (skeem 1)	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
LISAD:	
Kasutatud arvestuspõhimõtted	8
Lisa 1 Ostjate tasumata summad	9
Lisa 2 Maksud	9
Lisa 3 Materiaalne põhivara	10
Lisa 4 Omakapital	11
Lisa 5 Müügitulu	11
Lisa 6 Muud tegevuskulud	11
Lisa 7 Potentsiaalsed kohutused	11
 Majandusaasta aruande allkirjad	12

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK



SISSE TULNUD

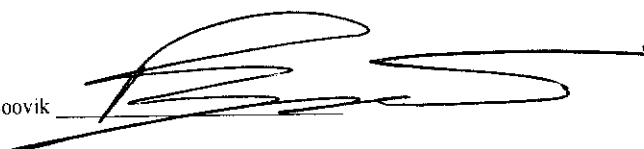
09.03.2005

TEGEVUSARUANNE

Estconde Kinnisvara OÜ alustas tegevust veebruaris 2001.a. Põhitegevusaladeks on kinnisvaraprojektide haldamine ja arendamine. Osaühingu osakapitali suurus on 40'000 krooni. Osaühingut juhib kolme liikmeline juhatus. Ettevõttes on 10 põhikohaga töötajat ning aastal 2004 töötajate tasu üldsumma oli 1,1 miljonit krooni.

Osaühing haldab Tallinnas kuut ärihoonet (asukohtadega L.Koidula 13a, Vambola 6, Pärnu mnt. 158, Viru 13/15, Toompuiestee 33a, Tartu mnt. 2) kogupindalaga 29'000 m2 ning vastutab neis stabiilse üürivoo eest.

Osaühing osales 2004. aasta suvel valminud, 23. kordse büroohoone City Plaza arendusprojektis, asukohaga Tartu mnt. 2, Tallinn. Nimetatud projekti juures oli osaühingu ülesandeks arendusprotsessi juhtimine, üürnike leidmine ja hilisema haldamise organiseerimine.



SISSE TULNUD

09.03.2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Osaühingu juhatuse liikmetena oleme vastutavad käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitame, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Estconde Kinnisvara OÜ 31.12.04 finantsseisundit ning perioodi 01.01.04 – 31.12.04 majandustulemust ja rahavoogusid;
- Estconde Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Juhatuse liikmed:

Juhatuse liige

Rein Tallermo

Juhatuse liige

Peeter Soovik

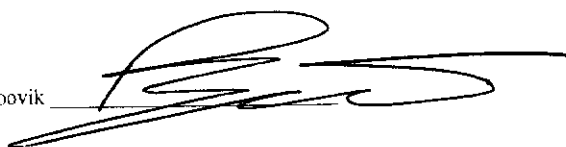
Juhatuse liige

Angel Andla

BILANSS (kroonides)

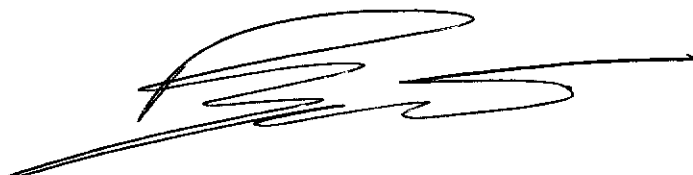
<u>AKTIVA</u> <u>(varad)</u>	<u>Lisa</u> <u>nr</u>	<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		524 807	261 020
Nõuded ostjate vastu			
Ostjate tasumata summad	1	1 708 513	413 513
Kokku		1 708 513	413 513
Muud nõuded			
Muud lühiajalised nõuded		6 540	3 040
Kokku		6 540	3 040
KÄIBEVARA KOKKU		2 239 860	677 573
PÕHIVARA			
Materiaalne põhivara	3		
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)		51 833	76 393
Muu materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)		20 500	127 823
Põhivara akumulieeritud kulum (miinus)		(22 845)	(58 578)
Kokku		49 488	145 638
PÕHIVARA KOKKU		49 488	145 638
AKTIVA (varad) KOKKU		2 289 348	823 211

<u>PASSIVA</u> <u>(kohustused ja omakapital)</u>	<u>Lisa</u> <u>nr</u>	<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>
KOHUSTUSED			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlad tarnijatele		15 581	25 919
Maksuvõlad	2	339 083	108 491
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		145 971	114 847
Kokku		145 971	114 847
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		500 635	249 257
KOHUSTUSED KOKKU		500 635	249 257
OMAKAPITAL		40 000	40 000
Reservid			
Reservkapital		30 498	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		3 456	454 159
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 714 759	75 795
OMAKAPITAL KOKKU		1 788 713	573 954
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU		2 289 348	823 211



KASUMIARUANNE (kroonides)
 (skeem 1)

	<u>Lisa</u> <u>nr</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Äritulud			
Müügitulu	5	4 124 130	2 039 574
Muud äritulud		23 703	
Kokku äritulud		4 147 833	2 039 574
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal, teenused		265 269	193 962
Muud tegevuskulud	6	479 498	502 856
Tööjõu kulud			
a) palgakulu		1 109 834	928 378
b) sotsiaal- ja töötuskindlustusmaks		371 551	310 931
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	23 226	27 812
Kokku ärikulud		2 249 378	1 963 939
Ärikasum (-kahjum)		1 898 455	75 635
a) intressikulud		(8 979)	(213)
b) muud finantstulud ja -kulud		959	373
Kokku finantstulud ja -kulud		(8 020)	160
Kasum (kahjum) majandustegevusest		1 890 435	75 795
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		1 890 435	75 795
Tulumaks		175 676	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		1 714 759	75 795



09.03.2005

RAHAVOOGUDE ARUANNE (kroonides)

	<u>Lisa nr.</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 898 455	75 635
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	23 226	27 812
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest		(6 310)	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(1 298 499)	10 246
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		251 378	18 887
Makstud intressid		(8 979)	(213)
Makstud ettevõtte tulumaks		(175 676)	0
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST:		683 595	132 367
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		0	(11 017)
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	3	79 233	0
Saadud intressid		959	373
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST:		80 192	(10 664)
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid		(500 000)	0
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST:		(500 000)	0
RAHAVOOD KOKKU		263 787	121 723
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		261 020	139 297
Raha ja raha ekvivalentide muutus		263 787	121 723
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpuks		524 807	261 020

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (kroonides)

	<u>Osakapital</u>	<u>Kohus- tuslik reserv- kapital</u>	<u>Jaota- mata kasum</u>	<u>Aruande- perioodi kasum</u>	<u>Kokku</u>
Korrigeeritud saldo 31.detsembril 2001	40 000	0	0	(107 599)	(67 599)
Aruandeperioodi puhaskasum				565 759	565 759
Saldo 31.detsembril 2002	40 000	0	0	458 160	498 160
Aruandeperioodi puhaskasum				75 795	75 795
Reservkapitali suurendamine		4 000		(4 000)	
Eelmise perioodi kasum			454 159	(454 159)	
Saldo 31.detsembril 2003	40 000	4 000	454 159	75 795	573 954
Aruandeperioodi puhaskasum				1714 759	1 714 759
Makstud dividendid				(500 000)	(500 000)
Reservkapitali suurendamine		26 498		(26 498)	
Eelmise perioodi kasum			(450 703)	450 703	
Saldo 31.detsembril 2004	40 000	30 498	3 456	1 714 759	1 788 713

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

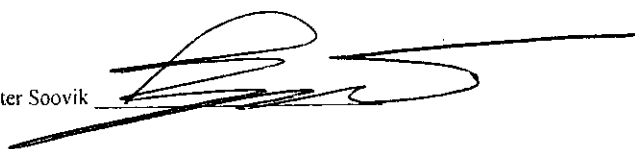
Kasutatud arvestuspõhimõtted

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele, kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele, tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid või meetodeid käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel ei ole muudetud.

Lähtutud on Raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna nõuetest, mis on kohustuslikud aastaruannetele, mida koostatakse 01.01.03 ja hiljem algavate aruandeperioodide kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.



09.03.2005

Lisa 1. Ostjate tasumata summad

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 1'708'513. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes

Maksetähtaeg saabumata	Maksetähtaeg ületanud (alla 1 kuu)
1 668 629	39 884

Lisa 2. Maksud

Maksuliik	31.12.2004	31.12.2003
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	252 996	20 271
Üksikisiku tulumaks	31 180	32 949
Sotsiaalmaks	52 196	51 217
Ettevõtte tulumaks	0	172
Töötuskindlustus	2 028	2 291
Kogumispensioni	683	1 591
Kokku	339 083	108 491

09.03.2005

Lisa 3. Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana kajastatakse üldjuhul varad, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja kasulik eluiga on üle 1 aasta.

Erandjuhtudel, kui vara iseloom seda eeldab, võib juhatuse otsusega arvestada eelmärgitud omadustele vastavad soetused kuluks ka kohehelt soetamisel.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit, amortisatsioonimäärad on 10 % ja 20 % aastas.

Põhivara jääkmaksumuse muutuse analüüs on toodud järgnevas tabelis.

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	KOKKU
Soetusmaksumus 01.01.04	76 393	127 823	204 216
Müügid ja mahakandmised	24 560	107 323	131 883
Soetusmaksumus 31.12.04	51 833	20 500	72 333
Akumuleeritud kulum 01.01.04	33 839	24 739	58 578
Amortisatsioonikulu	2 732	33 002	35 734
Akumuleeritud kulum 31.12.04	31 107	(8 262)	22 845
Jääkmaksumus 01.01.04	42 554	103 084	145 638
Jääkmaksumus 31.12.04	20 726	28 762	49 488

Lisa 4. Omakapital

Vastavalt OÜ Estconde Kinnisvara põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40'000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160'000 krooni.

Seisuga 31.12.2004 jaguneb ettevõtte osakapital järgnevalt:

Rein Tallermo	osa nimiväärtusega	20'000 krooni
Angel Andla	osa nimiväärtusega	6'000 krooni
Peeter Soovik	osa nimiväärtusega	14'000 krooni

Lisa 5. Müügitulu

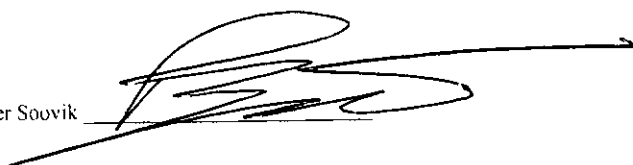
Müügitulu tegevusalade lõikes:	2004		2003	
Müük	1 858 230	45,60%	201 197	9,86%
Haldusteenus	2 263 376	54,88%	1 781 117	87,33%
Muu	2 524	0,06%	57 260	2,81%
Kokku	4 124 130	100 %	2 039 574	100 %

Lisa 6. Muud tegevuskulud

2004.a oli üürilepingutest tulenev üürikulu kokku 64'800 krooni.
Hoolduskuludeks sh. kontori hoolduseks on kulunud 54'000 krooni.
Kontoritarbed, kontorikulud 71'000 krooni.
Reklaamile on kulutatud 24'000 krooni, raamatupidamiskulud 11'000 krooni, koolituseks on kulunud 12'000 krooni, telefoni - andmeside kulud 61'000 krooni, transpordikulud 115'000 krooni, kindlustus 11'000 krooni, arvutustehnika ja konsultatsioon 10'000 krooni, põhivahendi mahakandmisega seotud kulud 17'000 krooni ja muud teenused 29'000 krooni.

Lisa 7. Potentsiaalsed kohustused

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2004 moodustas 1'718'215 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 412'372 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 1'305'843 krooni.



09.03.2005

Majandusaasta aruande allkirjad

Estconde Kinnisvara OÜ juhatus on koostanud käesoleva majandusaasta aruande, mis koosneb raamatupidamise aastaaruandest ja tegevusaruandest.

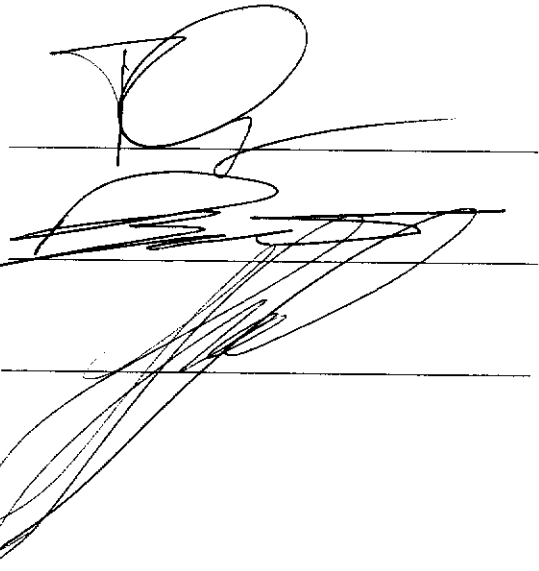
Osanike üldkoosolek on käesoleva aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku oma 23.02.2005 otsusega kinnitanud.

Estconde Kinnisvara OÜ juhatus:

Juhatuseliige Rein Tallermo

Juhatuseliige Peeter Soovik

Juhatuseliige Angel Andla



Estconde Kinnisvara OÜ
(10726659)
kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

Aruandeaasta lõpu 31.12.04 seisuga on Estconde Kinnisvara OÜ		
-	eelmiste perioodide jaotamata kasum	3 456
-	aruandeperioodi puhaskasum	1 714 759
-	jaotamisele kuuluv vaba kasum kokku	1 718 215

Juhatus ettepanek on vaba kasum jaotada alljärgnevalt:		
-	osanikele dividendide maksmiseks	1 300 000
-	jätta osaühingu vaba omakapitali koosseisu	418 215

Juhatus ettepanek on dividendid eelmärgitud mahus välja maksta 2005. aasta jooksul.

Juhatus on käesolevas ettepanekus arvestanud Äriseadustiku § 278 piirangutega ning sellega, et dividendide tulumaks tuleb tasuda dividendide väljamaksmise kuule järgneval kuul. Käesoleva ettepaneku kohane dividendide maksmine OÜ Estconde Kinnisvara majanduslikke huve ega likviidsust ei kahjusta.

Estconde Kinnisvara OÜ juhatus:

Juhatus liige

Rein Tallermo



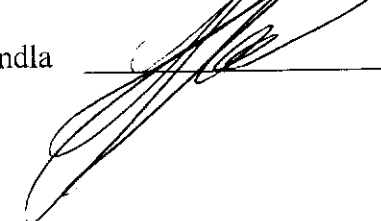
Juhatus liige

Peeter Soovik



Juhatus liige

Angel Andla



Tallinna Linnakohtu registriosakond
Pärnu mnt 142, TALLINN 10142

14
25.02.2005

KONTROLLITUD

Estconde Kinnisvara OÜ (registrikood 10726659)
majandusaruanne ja osanike nimekiri 23.02.05 seisuga.

Käesoleva kirja lisana esitame Teile osanike koosoleku 23.02.2005 otsusega kinnitatud äriühingu Estconde Kinnisvara OÜ majandusaasta (01.01.04-31.12.2004) aruande ja kasumi jaotamise ettepaneku. (kokku 13 lehel).

Ühtlasi esitame osanike nimekirja, kellele kuulus Estconde Kinnisvara OÜ majandusaasta aruande kinnitamise päeva (23.02.2005) seisuga Estconde Kinnisvara OÜ osasid:

<u>Osanik</u>		<u>Osad</u>	<u>Hääled</u>
<u>Nimi</u>	<u>Isikukood</u>	<u>Nimiväärtus kokku</u>	<u>%</u>
Rein Tallermo	35208240236	20 000 krooni	50%
Peeter Soovik	37001300247	14 000 krooni	35%
Angel Andla	36611040310	6 000 krooni	15%
Kokku		40 000 krooni	100%

Lugupidamisega


Peeter Soovik

Estconde Kinnisvara OÜ juhatuse liige

Lisad (komplektis): Majandusaasta aruanne, 12 lk.
Kasumi jaotamise ettepanek, 1lk