

30-06-2005

17

Riina Iher

KONTROLLITUD

Majandusaasta aruanne

OÜ RAVESTEIN

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2004
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2004

Äriregistri kood 10727163
Aadress: Kalda 7B, Tallinn 11625
Telefon: 6 502 303
Faks: 6 502 307
Põhitegevusala: Kinnisvara haldamine
Tegevjuht: Mart Ostrat
Audiitorkontroll: Katrin Kaasik



30-06-2005

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne	7
Omakapitali muutuse aruanne	8
Rahavoogude aruanne.....	9
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	10
Lisa 1. Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 2. Kinnisvarainvesteeringud.....	11
Lisa 3. Tehingud seotud osapooltega	12
Lisa 4. Võlakohustused	13
Lisa 5. Maksuvõlad	13
Lisa 6. Viitvõlad.....	13
Lisa 7. Müügitulu	13
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek.....	14
Majandusaasta aruande allkirjad.....	16



30-06-2005

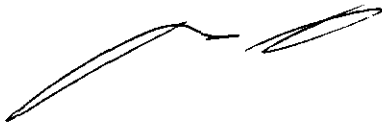
Tegevusaruanne

OÜ Ravestein on OÜ Rabatti tütarfirma.

Firma põhitegevuseks oli 2004.a. kinnisvara haldamine.

Majandusaasta jooksul üüriti välja hoonet mis paikneb Tallinnas Kalda 7/ Tihniku 5 asuval kinnistul.

OÜ-s Ravestein 2004. aastal töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmele tasu ei ole makstud. Juhatuse ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioon ei ole kokku lepitud.



Mart Ostrat
Juhatuse liige



30-06-2005

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Ravestein juhatus 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 08.02.2005 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 Ravestein jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2004.a majandusaasta aruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 01 märtsil 2005.a

Mart Ostrat

juhatuse liige



30-06-2005

Bilanss

kroonides

31.12.2004 31.12.2003

KÄIBEVARA

Raha ja pangakontod		243 686	263 614
Pangakontod		243 686	263 614
Nõuded ostjate vastu	Lisa 1	239 175	269 226
Ostjatele laekumata arved		239 175	269 226
Muud nõuded	Lisa 3	21 467	18 437
Nõuded emattevõtja ja teiste konsolid.grupi ettev.vastu		21 467	18 437
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		6 110	19 093
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		0	12 792
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		6 110	6 301

KÄIBEVARA KOKKU		510 438	570 370
------------------------	--	----------------	----------------

PÕHIVARA

Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 2	25 633 749	26 224 600
Kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses		26 736 756	26 694 836
Akumuleeritud kulum		-1 103 007	-470 236

PÕHIVARA KOKKU		25 633 749	26 224 600
-----------------------	--	-------------------	-------------------

AKTIVA KOKKU		26 144 187	26 794 970
---------------------	--	-------------------	-------------------



30-06-2005

kroonides

PASSIVA

31.12.2004 31.12.2003

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Võlakohustused	Lisa 4	1 999 806	1 803 032
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil		1 999 806	1 803 032
Võlad hankijatele		162 267	128 942
Hankijatele tasumata arved		162 267	128 942
Mitmesugused võlad	Lisa 3	708 000	654 822
Võlad emattevõtjale ja teistele konsolid.grupi ettevõtj-le		708 000	654 822
Maksuvõlad	Lisa 5	40 845	54 086
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)	Lisa 6	67 422	96 305
Intressivõlad		66 588	85 435
Muud viitvõlad		834	10 870
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud		389 424	389 424
Tagatisrahad		46 700	46 700
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		3 414 464	3 173 311

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised võlakohustused	Lisa 4	16 074 575	18 111 624
Pangalaenud		16 074 575	18 111 624
Muud pikaajalised võlad	Lisa 4	5 000 000	5 000 000
Võlad emattevõtjale ja teistele konsolid.grupi ettevõtj-le		5 000 000	5 000 000
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		21 074 575	23 111 624

KOHUSTUSED KOKKU		24 489 039	26 284 935
-------------------------	--	-------------------	-------------------

OMAKAPITAL

Osakapital nominaalväärtuses		40 000	40 000
Reservid		4 000	4 000
Kohustuslik reserv		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		466 035	58 499
Aruandeaasta kasum		1 145 113	407 536

KOKKU OMAKAPITAL		1 655 148	510 035
-------------------------	--	------------------	----------------

PASSIVA KOKKU		26 144 187	26 794 970
----------------------	--	-------------------	-------------------



30-06-2005

Kasumiaruanne

kroonides

	2004	2003
ÄRITULUD		
Müügitulu	Lisa 7 6 349 472	5 146 936
ÄRITULUD KOKKU	6 349 472	5 146 936
ÄRIKULUD		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	1 192 158	1 542 857
Mitmesugused tegevuskulud	1 547 612	951 865
Kulum	632 771	470 236
kinnisvarainvesteeringute kulum	632 771	470 236
Muud ärikulud	138	72
ÄRIKULUD KOKKU	3 372 679	2 965 030
ÄRIKASUM	2 976 793	2 181 906
FINANTSTULUD JA -KULUD	-1 831 680	-1 774 370
intressitulu	56	0
kasum valuutakursi muutusest	49	0
intressikulud	-1 830 785	-1 774 535
muud finantstulud ja -kulud	-1 000	165
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST	1 145 113	407 536
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM	1 145 113	407 536



30-06-2005

Omakapitali muutuse aruanne

	Osa- kapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	kroonides Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.03	40 000	0	-205	62 704	102 499
Reservi suurendamine		4 000		0	
Eelmise perioodi kasum			58 704	-62 704	
2002.a. kasum				407 536	
Seisuga 31.12.03	40 000	4 000	58 499	407 536	510 035
Seisuga 01.01.04	40 000	4 000	58 499	407 536	510 035
Eelmise perioodi kasum			407 536	-407 536	
2003.a. kasum				1 145 113	
Seisuga 31.12.04	40 000	4 000	466 035	1 145 113	1 655 148

Vastavalt OÜ Ravestein põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.



30-06-2005

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST**Ärikasum**

	2004	2003
Ärikasum	2 976 793	2 181 906

Korrigeerimised (+/-)

Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus

	632 771	470 236
--	---------	---------

Tegevuskasum enne käibekapitali muutust

	3 609 564	2 652 142
--	-----------	-----------

Nõuded ostjate vastu (+/-)

	30 051	-257 411
--	--------	----------

Muud lühiajalised nõuded (+/-)

	-3 030	1 656
--	--------	-------

Tulevaste perioodide kulud (+/-)

	191	-5 856
--	-----	--------

Maksuvõlad (+/-)

	-449	98 051
--	------	--------

Võlgnevus hankijatele (+/-)

	33 325	98 612
--	--------	--------

Mitmesugused võlad (+/-)

	54 000	354 000
--	--------	---------

Tagatisrahad (+/-)

	0	46 700
--	---	--------

Viitvõlad (+/-)

	-10 036	1 666
--	---------	-------

Ettemakstud tulevaste perioodide tulud (+/-)

	0	389 424
--	---	---------

Põhitegevuse genereeritud raha

	3 713 616	3 378 984
--	-----------	-----------

Intressimaksed

	-1 850 454	-1 458 834
--	------------	------------

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST

	1 863 162	1 920 150
--	-----------	-----------

INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD

Põhivara soetamine

	-41 920	-10 371 298
--	---------	-------------

Intresside laekumised

	56	165
--	----	-----

RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST

	-41 864	-10 371 133
--	---------	-------------

FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD

Saadud pikaajalisi laene

	0	11 999 500
--	---	------------

Tagastatud pikaajalisi laene

	-1 840 226	-3 365 344
--	------------	------------

Makstud lepingutasud

	-1 000	0
--	--------	---

RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST

	-1 841 226	8 634 156
--	------------	-----------

RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS

	-19 928	183 173
--	---------	---------

RAHA ALGJÄÄK

	263 614	80 441
--	---------	--------

RAHA LÕPPJÄÄK

	243 686	263 614
--	---------	---------



30-06-2005

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

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

Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel rakendatakse IAS 40 "Investment Properties" ning 01.01.2003.a. jõustuvas raamatupidamise toimkonna juhendis RTJ 6 "Kinnisvarainvesteeringud" kirjeldatavaid arvestuspõhimõtteid.

Käesolevas majandusaasta aruandes on korrigeeritud 2002 a lõppsaldodes bilansikirjet "Materiaalne põhivara". Seal all olnud kinnistu ja hoone on tõstetud ümber bilansikirjele "Kinnisvarainvesteeringud".

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 10.000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Võlakohustused

Võlakohustusi (va pangalaenu) on bilansis kajastatud lühi- või pikaajaliste kohustustena lepingujärgsete lõplike tagastustähtaegade alusel, kuna täpset laenu tagastamisgraafikut ei ole kokku lepitud.

Ettemakstud kulud

Ettemakstud tulevaste perioodide kulude bilansis arvelevõtmise kriteeriumiks on kauba või teenuse tegelik kättesaamisaeg (läheldes näiteks lepingu tähtajast) ja kauba või teenuse maksumuse mõju firma majandustulemustele läheldes olulisuse printsiibist.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Intressitulud ja -kulud kajastatakse tekkepõhiselt ning viivisetulud nende tegeliku laekumise hetkel.



Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

30-06-2005

Lisa 1. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2004 koosnevad 5 firma poolt tasumata arvetest summas 239 175 krooni. Sealhulgas maksetähtaja ületanud arved on summas 70 217. Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud ja kuludesse kantud nõudeid aruandeperioodil ei ole.

Lisa 2. Kinnisvarainvesteeringud

Soetusmaksumus	26 694 836
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	470 236
Jääkmaksumus 31.12.2003	26 224 600
Ostud ja parendused perioodi jooksul	41 920
Amortisatsioonikulu	-632 771
Soetusmaksumus	26 736 756
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	1 103 007
Jääkmaksumus 31.12.2004	25 633 749

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud hoonestatud kinnistu asukohaga Tallinnas Kalda tn 7/Tihniku 5.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

Seadmed 10%

Ehitised 3%

Maad ei amortiseerita.

Aruandeaastal kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu oli 4 761 830 krooni, otsesed hoolduskulud 1 192 159 krooni.

Kinnistule asukohaga Kalda tn 7/ Tihniku 5 Tallinnas on seatud hüpoteek summas 23 000 000 krooni, intressiga 15% aastas, kõrvalnõuetega 2 300 000 krooni.



30-06-2005

Lisa 3. Tehingud seotud osapooltega

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid ema-, tütar- ja sidusettevõtetega, konsolideerimisgrupi ettevõtetega, nõukogu ja juhatuse liikmetega, nende lähikondsetega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

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

	Ostud	Müügid	Intressid
OÜ Kalda Kinnisvara	0	138 847	0
OÜ Rabatti	1 200 000	0	823 770
	1 200 000	138 847	823 770

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

Seotud osapooltele antud ja saadud laenud on toodud järgmistes lisades.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2004	31.12.2003
Nõuded emaeettevõtja ja teiste konsolid.grupi ettevõtj-te vastu		
OÜ Kalda Kinnisvara	21 467	18 437
Võlad emaeettevõtja ja teiste konsolid.grupi ettevõtj-te vastu		
OÜ Rabatti	708 000	654 822



30-06-2005

Lisa 4. Völakohustused

Völakohustused seisuga 31.12.2004.a

	Saldo 31.12.03	Saadud aruandea stal	Tagastatud aruandeaast al	Saldo 31.12.04	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Seotud osapooled:						
Rabatti OÜ	5 000 000	0	0	5 000 000	18%	31.12.2012
Muud:						
Laen Sampo Pangast	19 914 656	0	1840275	18 074 381	Euribor +1,75%	01.10.2012
Kokku	24 914 656	0	1 840 275	23 074381		

Rabatti OÜ (ainuosanik) laen on tagatiseta kohustus. Sampo Panga laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule asukohaga Kalda tn 7 /Tihniku 5 Tallinnas hüpoteegisummas 23 000 000 krooni, intressiga 15% aastas, kõrvalnõuetega 2 300 000 krooni.

Lisa 5. Maksuvõlad

Bilansis seisuga 31.12.2004 kajastatud maksuvõlg koosneb 2004.a. detsembri deklaratsiooni järgi arvestatud käibemaksuvõlast, mille maksetähtaeg on 20.01.2005.a.

Lisa 6. Viitvõlad

Viitvõlad seisuga 31.12.2004 koosnevad:

1. laenuintressivõlast Sampo Pangale 66 588 krooni, mille graafikujärgne maksetähtaeg on 01.01.2005;
2. tegevuskulude eest tasumata võlast 834 krooni.

Lisa 7. Müügitulu

Aruandeaasta müügitulu on saadud rendi- ja kommunaalteenustest hoones aadressil Kalda tn 7/ Tihniku 5 Tallinnas.



30-06-2005

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

OÜ Ravestein juhatus teeb osanikule ettepaneku jaotada 2004. aasta 1 145 113 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele

1 145 113 krooni.



30-06-2005

Audiitori järeldusotsus
OÜ Ravestein osanikule

Oleme kontrollinud **OÜ Ravestein** (10727163, Kalda 7B, Tallinn 11625) edaspidi "ettevõtte" **31.12.2004.a** lõppenud majandusaasta kohta Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadustest lähtuvalt ja eesti kroonides koostatud raamatupidamise aastaaruannet.

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

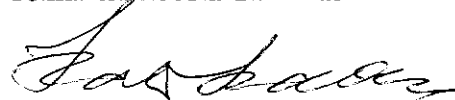
Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritaks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi.

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

Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab majandusaasta, mis algas 01.01.2004 ja lõppes 31.12. 2004.a, finantstulemuseks **1 145 113** EEK kasumit ja bilansimahuks 31.12.2004.a seisuga **26 144 187** EEK, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt majandusaasta kasumit, rahavoogusid ja finantsseisundit seisuga **31.12.2004.a**.

18.märtsil 2005.a Tallinnas



Audiitor
Katrin Kaasik

Tel. 6 446 303
Aadress: Tehnika 55, Tallinn 10136
AMC Amaris AS



Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Ravestein juhatus on koostanud 2004.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 20. juunil 2005.a. osaniku poolt ning millele on alla kirjutanud äriühingu juhatuse liige.

Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Mart Ostrat

juhatuse liige



OÜ Ravestein osanikud

Rabatti OÜ
Reg.nr. 10049835
Tallinn

1 osa	40 000 EEK
-------	------------

1 osa	40 000 EEK
-------	------------