

30 -06- 2004
Riina Iher

.....
KONTROLLITUD

Majandusaasta aruanne

OÜ RAVESTEIN

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2003
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2003

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

SISSE TULNUD

30-06-2004

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. Materiaalse põhivara liikumine	11
Lisa 3. 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.....	15

Tegevusaruanne

OÜ Ravestein asutati 2001.a. ning alustas tegutsemist 2002.a. kui osteti kinnistu Tallinnas aadressiga Kalda 7 / Tihniku 5. Ettevõtte põhitegevus on kinnisvara haldamine.

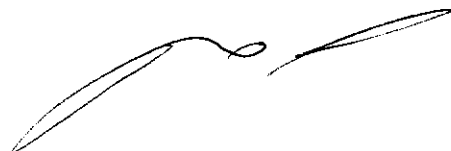
OÜ Ravestein kuulub on OÜ Rabatti tütarfirma. OÜ Rabatti omab 100% OÜ-st Ravestein.

Majandusaasta jooksul lõpetati suures osas kinnistul asuva hoone rekonstrueerimine lao- ning tootmishooneks vastavalt üürnike vajadustele.

OÜ-s Ravestein 2003. aastal töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmele tasu ei ole makstud. Juhatuse ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioone ei ole kokku lepitud.



Mart Ostrat
Juhatuse liige



30-06-2004

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 ilmnescid bilansi kuupäeva 31.12.2003 ja aastaaruande koostamispäeva 26.05.2004 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.

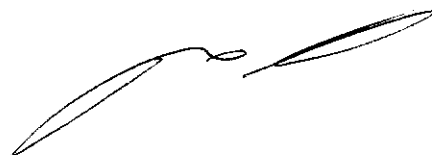
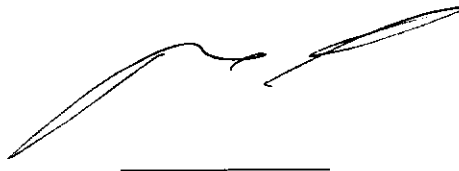
Juhatuse hinnangul on OÜ Ravestein jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2003.a majandusaasta aruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 28 mail 2004.a

Mart Ostrat

juhatuse liige



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

kroonides

31.12.2003 31.12.2002

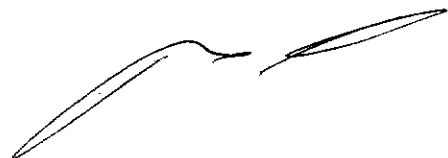
Bilanss

KÄIBEVARA

Raha ja pangakontod		263 614	80 441
Pangakontod		263 614	80 441
Nõuded ostjate vastu	Lisa 1	269 226	11 815
Ostjatelt laekumata arved		269 226	11 815
Muud nõuded	Lisa 5	18 437	20 093
Nõuded emaettevõtja ja teiste konsolid.grupi ettev.vastu		18 437	20 093
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		19 093	57 202
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 6	12 792	56 757
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		6 301	445
KÄIBEVARA KOKKU		570 370	169 551

PÕHIVARA

Kinnisvarainvesteeringud		26 224 600	15 767 460
Materiaalne põhivara	Lisa 2	0	556 078
Lõpetamata ehitus		0	556 078
PÕHIVARA KOKKU		26 224 600	16 323 538
AKTIVA KOKKU		26 794 970	16 493 089



SISSE TULNUD

30-06-2004

.....
 kroonides

PASSIVA

31.12.2003 31.12.2002

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Võlakohustused	Lisa 4	1 803 032	818 010
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil		1 803 032	818 010
Võlad hankijatele		128 942	30 330
Hankijatele tasumata arved		128 942	30 330
Mitmesugused võlad	Lisa 3	654 822	0
Võlad emaettevõtjale ja teistele konsolid.grupi ettevõtj-le		654 822	0
Maksuvõlad	Lisa 5	54 086	0
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)	Lisa 6	96 305	79 760
Intressivõlad		85 435	70 556
Muud viitvõlad		10 870	9 204
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud		389 424	0
Tagatisrahad		46 700	0
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		3 173 311	928 100

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised võlakohustused	Lisa 4	18 111 624	11 181 990
Pangalaenud		18 111 624	11 181 990
Muud pikaajalised võlad	Lisa 4	5 000 000	4 280 500
Võlad emaettevõtjale ja teistele konsolid.grupi ettevõtj-le		5 000 000	4 280 500

PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU 23 111 624 15 462 490

KOHUSTUSED KOKKU 26 284 935 16 390 590

OMAKAPITAL

Osakapital nominaalväärtuses	40 000	40 000
Reservid	4 000	0
Kohustuslik reserv	4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	58 499	-205
Aruandeaasta kasum	407 536	62 704

KOKKU OMAKAPITAL 510 035 102 499

PASSIVA KOKKU 26 794 970 16 493 089

SISSE TULNUD

30-06-2004

Kasumiaruanne

		kroonides	
		2003	2002
ÄRITULUD			
Müügitulu	Lisa 7	5 146 936	173 800
ÄRITULUD KOKKU		5 146 936	173 800
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		1 542 857	69 574
Mitmesugused tegevuskulud		951 865	41 522
Kulum		470 236	0
kinnisvarainvesteeringute kulum		470 236	0
Muud ärikulud		72	0
ÄRIKULUD KOKKU		2 965 030	111 096
ÄRIKASUM		2 181 906	62 704
FINANTSTULUD JA -KULUD		-1 774 370	0
intressikulud		-1 774 535	0
muud finantstulud ja -kulud		165	0
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST		407 536	62 704
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM		407 536	62 704

30-06-2004

Omakapitali muutuse aruanne

	Osa- kapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	kroonides Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.02	40 000	0	0	-205	39 795
Eelmise perioodi kasum			-205	205	
2002.a. kasum				62 704	
Seisuga 31.12.02	40 000	0	-205	62 704	102 499
Seisuga 01.01.03	40 000	0	-205	62 704	102 499
Reservi suurendamine		4 000			
Eelmise perioodi kasum			58 704	-62 704	
2003.a. kasum				407 536	
Seisuga 31.12.03	40 000	4 000	58 499	407 536	510 035

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

SISSE TULNUD

30-06-2004
kroonides

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

Ärikasum	2 181 906	62 704
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	470 236	0
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	2 652 142	62 704
Nõuded ostjate vastu (+/-)	-257 411	-31 908
Muud lühiajalised nõuded (+/-)	1 656	0
Tulevaste perioodide kulud (+/-)	-5 856	-445
Maksuvõlad (+/-)	98 051	-56 757
Võlgnevus hankijatele (+/-)	98 612	30 330
Mitmesugused võlad (+/-)	354 000	0
Tagatisrahad (+/-)	46 700	0
Viitvõlad (+/-)	1 666	9 204
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud (+/-)	389 424	0
Põhitegevuse genereeritud raha	3 378 984	13 128
Intressimaksed	-1 458 834	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	1 920 150	13 128
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Põhivara soetamine	-10 371 298	-15 767 460
Lõpetamata ehituse ja ettemaksud	0	-485 522
Intresside laekumised	165	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-10 371 133	-16 252 982
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Tagastatud lühiajalisi laene	0	-400 000
Saadud pikaajalisi laene	11 999 500	16 680 500
Tagastatud pikaajalisi laene	-3 365 344	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	8 634 156	16 280 500
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	183 173	40 646
RAHA ALGJÄÄK	80 441	39 765
RAHA LÕPPJÄÄK	263 614	80 441

30 -06- 2004

Aastaaruaande 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. jõustavas 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

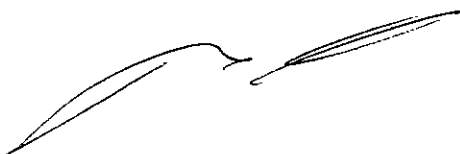
Võlakohustusi (va pangalaenu) on bilansis kajastatud lühi- või pikaajaliste kohustustena lepingujärgsete lõplike tagastustähtaegade alusel, kuna täpset laenutagastamisgraafikut ei ole kokku lepitud.

Ettemakstud kulud

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

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

Lisa 1. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2003 koosnevad 5 firma poolt tasumata arvetest summas 269 226 krooni. Maksetähtaega ületavaid arveid ei ole. Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud ja kuludesse kantud nõudeid aruandeperioodil ei ole.

Lisa 2. Materiaalse põhivara liikumine

	Lõpeta-mata ehitus	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2002	556 078	556 078
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	-556 078	-556 078
Soetusmaksumus 31.12.2003	0	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	0	0
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)		0
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2002	556 078	556 078
Jääkmaksumus 31.12.2003	0	0

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

Soetusmaksumus	15 767 460
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	0
Jääkmaksumus 31.12.2002	15 767 460
Ostud ja parendused perioodi jooksul	10 927 376
Amortisatsioonikulu	-470 236
Soetusmaksumus	26 694 836
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	470 236
Jääkmaksumus 31.12.2003	26 224 600

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 3 447 904 krooni, otsesed hoolduskulud 1 542 857 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.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30 -06- 2004

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 Bason Investeeringud tehingud teenuste ja kaupade osas 2003.a seotud osapooltega:

	Ostud	Müügid	Intressid
OÜ Kalda Kinnisvara	0	124 351	0
OÜ Rabatti	600 000	0	940 676
	600 000	124 351	940 676

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:

	<u>31.12.2003</u>	<u>31.12.2002</u>
Nõuded emaeettevõtja ja teiste konsolid.grupi ettevõtj-te vastu		
OÜ Kalda Kinnisvara	18 437	20 093
Võlad emaeettevõtja ja teiste konsolid.grupi ettevõtj-te vastu		
OÜ Rabatti	654 822	0

Lisa 4. Võlakohustused

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30-06-2004

Võlakohustused seisuga 31.12.2003.a

	Saldo 31.12.02	Saadud aruandeaast al	Tagastatud aruandeaas stal	Saldo 31.12.03	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Seotud osapooled:						
Rabatti OÜ	4 280 500	2 999 500	2 280 000	5 000 000	18%	31.12.2012
Muud:						
Laen Sampo Pangast	12 000 000	9 000 000	1 085 344	19 914 656	Euribor +2,85%	01.10.2012
Kokku	16 280 500	11 999 500	3 365 344	24 914 656		

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 31.12.2003 kajastatud maksuvõlg koosneb 2003.a. detsembri deklaratsiooni järgi arvestatud käibemaksuvõlast, mille maksetähtaeg on 20.01.2004.a.

Lisa 6. Viitvõlad

Viitvõlad seisuga 31.12.2003 koosnevad:

1. laenuintressivõlast Sampo Pangale 85 435 krooni, mille graafikujärgne maksetähtaeg on 01.01.2004;
2. tegevuskulude eest tasumata võlast 10 870 krooni.

Lisa 7. Müügitulu

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

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30 -06- 2004

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

.....

OÜ Ravestein juhatus teeb osanikule ettepaneku jaotada 2003. aasta lõpuks kogunenud 407 536 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele

407 536 krooni.



Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Ravestein juhatus on koostanud 2003. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud
juunil 2004 osaniku poolt ning millele on alla kirjutanud äriühingu juhatuse liige.

28
“.....”

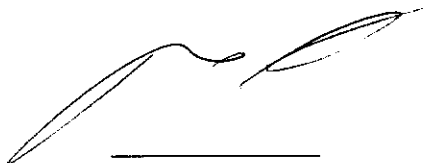
Nimi

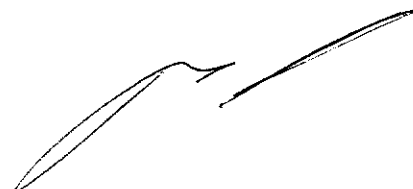
Ametinimetus

Allkiri

Mart Ostrat

juhatuse liige





OÜ Ravestein osanikud

Rabatti OÜ
Reg.nr. 10049835
Tallinn

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

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