

01 -07- 2003

L-105

Oiga Ruban

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

### OÜ RAVESTEIN

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Majandusaasta algus | 01. jaanuar 2002        |
| Majandusaasta lõpp  | 31. detsember 2002      |
| Äriregistri kood    | 10727163                |
| Aadress             | Kalda 7b, Tallinn 11625 |
| Telefon             | (0)650 2303             |
| Faks                | (0)650 2307             |
| Põhitegevusala      | kinnisvara haldamine    |
| Tegevjuht           | Mart Ostrat             |

## SISSE TULNUD

01-07-2003

## SISUKORD

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne .....                                     | 3  |
| Juhatuse deklaratsioon .....                             | 4  |
| Raamatupidamisbilanss .....                              | 5  |
| Kasumiaruanne .....                                      | 7  |
| Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ..... | 8  |
| Lisa 1. Rahavoogude aruanne .....                        | 9  |
| Lisa 2. Omakapitali muutuse aruanne .....                | 10 |
| Lisa 3. Nõuded ostjate vastu .....                       | 10 |
| Lisa 4. Maksude ettemaksed .....                         | 10 |
| Lisa 5. Materiaalse põhivara liikumine .....             | 11 |
| Lisa 6. Saadud laenud ja nende tagatised .....           | 11 |
| Lisa 7. Realiseerimise netokäive .....                   | 11 |
| Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega .....                | 12 |
| Majandusaasta kasumi jaotuse ettepanek .....             | 13 |
| Majandusaasta aruande allkirjad .....                    | 14 |
| OÜ Ravestein osanike nimekiri .....                      | 15 |

01-07-2003

## TEGEVUSARUANNE

OÜ Ravestein asutati 2001. aastal. Firma alustas tegutsemist 2002. aastal, kui osteti aktsiaseltsilt ETK Majad kinnistu Tallinnas aadressiga Kalda 7 / Tihniku 5. Ettevõtte põhitegevus on kinnisvara haldamine.

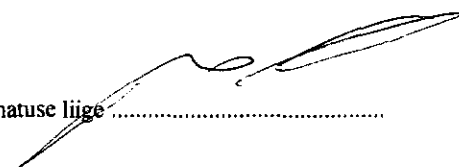
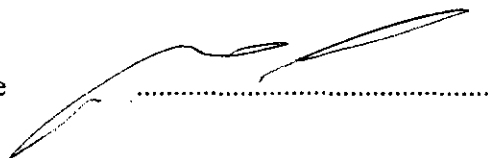
OÜ Ravestein kuulub kontserni, mis tegeleb jae- ja hulgikaubanduse ning kinnisvara haldamise ja arendamisega. Kontserni kuulub lisaks Ravesteinile veel viis tütarettevõtet, kelle emaettevõtte on OÜ Rabatti. OÜ Rabatti omab 100% OÜ-st Ravestein.

Majandusaastal alustati soetatud kinnistul asuva hoone renoveerimist lao- ning tootmishooneks väljaüürimise eesmärgil. Eelnevalt leiti enamusele hoonest üürnikud, kelle soovidele vastavalt renoveerimistöid tehti. Üürilepingud sõlmiti osaliselt majandusaasta lõpus ning osaliselt 2003. aasta alguses.

2003. aastal on plaanis lisaks ruumilahendustele, mis tehti ja tehakse vastavalt üürnike vajadustele, täielikult renoveerida hoone kommunikatsioonid ning katus. Kogu hoone sisemus renoveeritakse täielikult, siis kui kõigile pindadele leitakse üürnikud.

OÜ-s Ravestein 2002. aastal töötajaid ei olnud. Juhatusel liikmele tasu ei makstud. Juhatusel ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioon ei ole kokku lepitud.

Mart Ostrat juhatuse liige



01-07-2003

## 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.

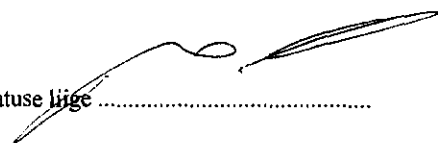
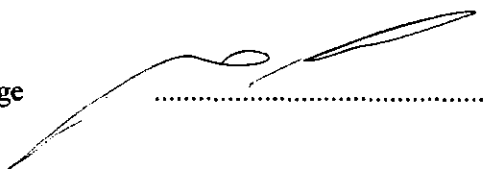
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2002 ja aastaaruande koostamispäeva 25.06.2003 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Kõik 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 2002.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 27. juunil 2003.a

Mart Ostrat juhatuses liige



Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
**SISSE TULNUD**

01-07-2003

**RAAMATUPIDAMISBILANSS****31. detsember 2002****AKTIVA**31.12.200231.12.2001**KÄIBEVARA****1. Raha ja pangakontod**

|                  |  |       |       |
|------------------|--|-------|-------|
| 1.1. Kassa       |  | 0     | 39795 |
| 1.2. Pangakontod |  | 80441 | 0     |
| Kokku 1. rühm    |  | 80441 | 39795 |

**2. Nõuded ostjate vastu**

|                                |        |       |   |
|--------------------------------|--------|-------|---|
| 2.1. Ostjatelt laekumata arved | lisa 3 | 31908 | 0 |
| Kokku 2. rühm                  |        | 31908 | 0 |

**3. Ettemakstud tulevaste perioodide kulud**

|                                                  |        |       |   |
|--------------------------------------------------|--------|-------|---|
| 3.1. Maksude ettemaksed ja tagasinõuded          | lisa 4 | 56757 | 0 |
| 3.2. Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud |        | 445   | 0 |
| Kokku 3. rühm                                    |        | 57202 | 0 |

**KOKKU KÄIBEVARA****169551 39795****PÕHIVARA****4. Materiaalne põhivara**

lisa 5

|                                         |          |   |
|-----------------------------------------|----------|---|
| 4.1. Maa ja ehitised (soetusmaksumuses) | 15767460 | 0 |
| 4.2. Lõpetamata ehitus                  | 556078   | 0 |
| Kokku 4. rühm                           | 16323538 | 0 |

**KOKKU PÕHIVARA****16323538 0****KOKKU AKTIVA****16493089 39795**

**PASSIVA**

31.12.2002 031.12.2003

**LÜHIAJALISED KOHUSTUSED****5. Võlakohustused**

|                                           |        |        |   |
|-------------------------------------------|--------|--------|---|
| 5.1. Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed |        |        |   |
| järgmisel aastal                          | lisa 6 | 818010 | 0 |
| Kokku 5. rühm                             |        | 818010 | 0 |

**6. Võlad hankijatele**

|                                 |  |       |   |
|---------------------------------|--|-------|---|
| 6.1. Hankijatele tasumata arved |  | 30330 | 0 |
| Kokku 6. rühm                   |  | 30330 | 0 |

**7. Viitvõlad ( aruandeperioodi maksmata kulud )**

|                     |  |       |   |
|---------------------|--|-------|---|
| 7.1. Intressivõlad  |  | 70556 | 0 |
| 7.2. Muud viitvõlad |  | 9204  | 0 |
| Kokku 7. rühm       |  | 79760 | 0 |

|                                      |  |               |          |
|--------------------------------------|--|---------------|----------|
| <b>KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED</b> |  | <b>928100</b> | <b>0</b> |
|--------------------------------------|--|---------------|----------|

**PIKAAJALISED KOHUSTUSED****8. Pikaajalised võlakohustused**

|                                           |        |          |   |
|-------------------------------------------|--------|----------|---|
| 8.1. Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed |        |          |   |
| ülejärgmistel aastatel                    | lisa 6 | 11181990 | 0 |
| Kokku 8. rühm                             |        | 11181990 | 0 |

**9. Muud pikaajalised võlad**

|                                       |        |         |   |
|---------------------------------------|--------|---------|---|
| 9.1. Võlad tütar- ja emaettevõtjatele | lisa 6 | 4280500 | 0 |
| Kokku 9. rühm                         |        | 4280500 | 0 |

|                                      |  |                 |          |
|--------------------------------------|--|-----------------|----------|
| <b>KOKKU PIKAAJALISED KOHUSTUSED</b> |  | <b>15462490</b> | <b>0</b> |
|--------------------------------------|--|-----------------|----------|

|                         |  |                 |          |
|-------------------------|--|-----------------|----------|
| <b>KOKKU KOHUSTUSED</b> |  | <b>16390590</b> | <b>0</b> |
|-------------------------|--|-----------------|----------|

**OMAKAPITAL**

|                                         |  |       |       |
|-----------------------------------------|--|-------|-------|
| 10. Osakapital nimiväärtuses            |  | 40000 | 40000 |
| 11. Eelmiste perioodide jaotamata kasum |  | -205  | 0     |
| 12. Aruandeaasta kasum                  |  | 62704 | -205  |

|                         |        |               |              |
|-------------------------|--------|---------------|--------------|
| <b>KOKKU OMAKAPITAL</b> | lisa 2 | <b>102499</b> | <b>39795</b> |
|-------------------------|--------|---------------|--------------|

|                      |  |                 |              |
|----------------------|--|-----------------|--------------|
| <b>KOKKU PASSIVA</b> |  | <b>16493089</b> | <b>39795</b> |
|----------------------|--|-----------------|--------------|

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
**SISSE TULNUD**

01 -07- 2003

**KASUMIARUANNE**

**01. jaanuar ... 31. detsember 2002**

|                                     |        | <u>2002. aastal</u> | <u>2001. aastal</u> |
|-------------------------------------|--------|---------------------|---------------------|
| <b>ÄRITULUD</b>                     |        |                     |                     |
| <b>1. Realiseerimise netokäive</b>  | lisa 7 | 173800              | 0                   |
| <b>KOKKU ÄRITULUD</b>               |        | 173800              | 0                   |
| <b>ÄRIKULUD</b>                     |        |                     |                     |
| <b>2. Kaubad ja teenused</b>        |        | 69574               | 0                   |
| <b>3. Mitmesugused tegevuskulud</b> |        | 41522               | 205                 |
| <b>KOKKU ÄRIKULUD</b>               |        | 111096              | 205                 |
| <b>ÄRIKASUM</b>                     |        | <b>62704</b>        | <b>-205</b>         |
| <b>KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST</b>     |        | <b>62704</b>        | <b>-205</b>         |
| <b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>      |        | <b>62704</b>        | <b>-205</b>         |

01-07-2003

**AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSMEETODID**

Majandusaasta aruande koostamisel on lähtutud kuni 2002. aasta lõpuni Eesti Vabariigis kehtinud Raamatupidamise seadusest ja Raamatupidamistoimkonna juhenditest.....

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest ja iga nõuet on vaadeldud eraldi. Laekumiste tõenäosuse hindamine toimub üks kord aastas aasta viimase kuupäeva seisuga.

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

Põhivaraks loetakse vara kogumaksumusega üle 10000 krooni ja kasutuseaga üle 1 aasta. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Ehitiste pikaajalisel renoveerimisel arvestatakse ehitiste maksumusse ka renoveerimise finantseerimisega seotud kulutusi (laenuintresse, lepingutasusid jms).

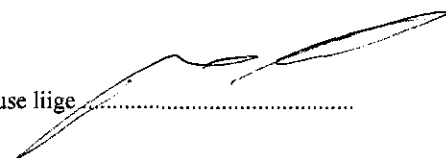
Võlakohustusi emattevõtja ees (sh laenud) on bilansis kajastatud lühi- või pikaajaliste kohustustena lepingujärgsete lõplike tagastustähtaegade järgi, kuna täpset maksegraafikut ei ole kokku lepitud.

Müügi-, intressi- ja muud tulud kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, olenemata tasumisest.

01 -07- 2003

**LISA 1**  
**RAHAVOOGUDE ARUANNE**

|                                                   | <u>2002. aastal</u> | <u>2001. aastal</u> |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>                     |                     |                     |
| Ärikasum                                          | <b>62704</b>        | <b>-205</b>         |
| <b>Tegevuskasum enne käibekapitali muutusi</b>    | <b>62704</b>        | <b>-205</b>         |
| 1.1. nõuded ostjate vastu ja ettemaksud ostjatelt | -31908              | 0                   |
| 1.2. ettemakstud tulevaste perioodide kulud       | -445                | 0                   |
| 1.3. maksumõuded ja -võlad                        | -56757              | 0                   |
| 1.4. võlad hankijatele                            | 30330               | 0                   |
| 1.5. muud viitvõlad                               | 9204                | 0                   |
| <b>Põhitegevuse genereeritud raha</b>             | <b>13128</b>        | <b>-205</b>         |
| <b>KOKKU RAHAVOOG ÄRITEGEVUSEST</b>               | <b>13128</b>        | <b>-205</b>         |
| <b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>           |                     |                     |
| 2.1. põhivara soetamine                           | -15767460           | 0                   |
| 2.2. lõpetamata ehitus ja ettemaksud              | -485522             | 0                   |
| <b>KOKKU RAHAVOOG INVESTEERIMISEST</b>            | <b>-16252982</b>    | <b>0</b>            |
| <b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>          |                     |                     |
| 3.1. saadud pikaajalisi laene                     | 16680500            | 0                   |
| 3.2. tagastatud pikaajalisi laene                 | -400000             | 0                   |
| <b>KOKKU RAHAVOOG FINANTSEERIMISEST</b>           | <b>16280500</b>     | <b>0</b>            |
| <b>KOKKU RAHAVOOG</b>                             | <b>40646</b>        | <b>-205</b>         |
| <b>RAHA PERIOODI ALGUL</b>                        | <b>39795</b>        | <b>40000</b>        |
| <b>RAHA PERIOODI LÕPUL</b>                        | <b>80441</b>        | <b>39795</b>        |



Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
**SISSE TULNUD****LISA 2**  
**OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE**

01-07-2003

|                     | Osa-<br>kapital | Jaota-<br>mata<br>kasum | Aruande-<br>aasta<br>kasum | Omakapital<br>kokku |
|---------------------|-----------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|
| <b>2002. aastal</b> |                 |                         |                            |                     |
| Seisuga 01.01.2002  | 40000           | 0                       | -205                       | 39795               |
| 2001. aasta kasum   |                 | -205                    | 205                        |                     |
| 2002. aasta kasum   |                 |                         | 62704                      |                     |
| Seisuga 31.12.2002  | 40000           | -205                    | 62704                      | 102499              |
| <b>2001. aastal</b> |                 |                         |                            |                     |
| Seisuga 07.02.2001  | 40000           | 0                       | 0                          | 40000               |
| 2001. aasta kasum   |                 |                         | -205                       |                     |
| Seisuga 31.12.2001  | 40000           | 0                       | -205                       | 39795               |

Vastavalt põhikirjale on osahõingu Ravestein osakapitali minimaalseks suuruseks 40.000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160.000 krooni.

Väljalastud on üks osa nimiväärtusega 40.000 krooni, mis kuulub osahõingule Rabatti.

**LISA 3**  
**NÕUDED OSTJATE VASTU**

Kõik bilansis toodud ostjatelt laekumata arved seisuga 31.12.2002 olid aegumata nõuded ja on käesoleva aastaaruande koostamise perioodil laekunud.

Aruandeaastal ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud ja kuludesse kantud nõudeid ei olnud.

**LISA 4**  
**MAKSUDE ETTEMAKSED**

Maksude ettemaksete saldona seisuga 31.12.2002 on bilansis arvel novembri ja detsembri käibedeklaratsioonides deklareeritud enammakstud käibemaks 56757 krooni, mille kohta esitati Maksuametile tagastamistaotlus. Nimetatud summa on käesoleva aastaaruande koostamise perioodil laekunud.

**LISA 5**  
**MATERIAALSE PÕHIVARA LIIKUMINE**

01-07-2003

Aruandeaastal ostis osühing Ravestein hoonestatud kinnistu asukohaga Tallinnas Kalda tn 7 / Tihniku tn 5 soetusmaksumusega 15.767.460 krooni. Omandiõigust tõendav kanne tehti kinnistusregistris 30. oktoobril 2002.a. Ostmise hetkel hoones pinda üürinud firmaga lõpetati leping 18. detsembril 2002.a.

Aruandeaastal hoone maksumuselt amortisatsiooni ei arvestatud, kuna olulisuse printsiibist lähtudes ei olnud eelpool nimetatud lõppeva üürilepingu alusel saadud tulul suurt mõju firma majandustulemustele. Lisaks alustati hoone renoveerimise ettevalmistustöödega ning lähtudes 2003. aastal kehtima hakkavatest arvestuspõhimõtetest kinnisvara osas ei kuuluks tõenäoliselt käesolev hoone ka edaspidi amortiseerimisele (käsitletakse kinnisvarainvesteeringuna).

Aruandeaastal valmisid renoveerimise projektid ja tehti lammutustöid, mis on bilansis arvele võetud lõpetamata põhivarana. Renoveerimistööd plaanitakse lõpetada juunis-juulis 2003.a.

**LISA 6**  
**SAADUD LAENUD JA NENDE TAGATISED**

Saadud laenud seisuga 31.12.2002

|               | lühiajaline | pikaajaline | saldo      | intressi-<br>määr | lõpptähtaeg |
|---------------|-------------|-------------|------------|-------------------|-------------|
|               |             |             |            | EURIBOR +         |             |
| AS Sampo Pank | 818 010     | 11 181 990  | 12 000 000 | + 3,6%            | 01.10.2012  |
| OÜ Rabatti    | 0           | 4 280 500   | 4 280 500  | 0%                | 31.12.2012  |

Aruandeaastal sõlmiti aktsiaseltsiga Sampo Pank laenuleping limiidiga summas 23.000.000 krooni, millest 12.000.000 krooni tuleb lepingu järgi kasutada eelmises lisas nimetatud kinnistu ostmiseks ja 11.000.000 krooni kinnistul asuva hoone renoveerimiseks.

Pangalaenu tagatiseks on panga kasuks seatud hüpoteek esimesele jooksvale järjekohale hoonestatud kinnistule, asukohaga Tallinnas Kalda tn 7 / Tihniku tn 5, hüpoteegisummas 23.000.000 krooni, hüpoteegiintressiga 15 protsenti aastas, kõrvalnõuete summaga 2.300.000 krooni.

OÜ Rabattiga (emaettevõtja) sõlmiti laenuleping 05. augustil 2002. aastal limiidiga summas 10.000.000 krooni. Laen on tagatisteta võlakohustus.

**LISA 7**  
**REALISEERIMISE NETOKÄIVE**

Aruandeaasta realiseerimise netokäive koosneb kinnistu ostmise hetkel hoones asukohaga Tallinnas Kalda tn 7 / Tihniku tn 5 pinda üürinud firma poolt makstud üüritulust ja elektri edasimüügi tulust firmadele, kelle hooned asuvad Tallinnas Kalda tn 7.

**LISA 8****TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA**

01-07-2003

Seotud osapoolteks loetakse emaettevõtjat ja emaettevõtja omanikku, teisi konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid, tegevjuhtkonda ja nende lähikondseid ning nendega seotud firmasid.

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

**Tehingud seotud osapooltega 2002. aastal kroonides**

|                     | <u>Ostud</u> | <u>Müügid</u> |
|---------------------|--------------|---------------|
| OÜ Kalda Kinnisvara | 0            | 38 081        |

**Saldod seotud osapooltega kroonides**

|                             | <u>31.12.2002</u> | <u>31.12.2001</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Nõuded ostjate vastu</u> |                   |                   |
| OÜ Kalda Kinnisvara         | 20 093            | 0                 |

Seotud osapooltelt saadud laenud on toodud lisas "Saadud laenud ja nende tagatised".

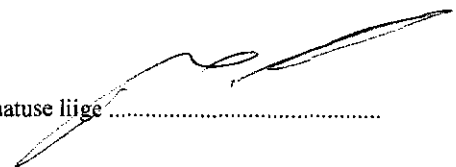
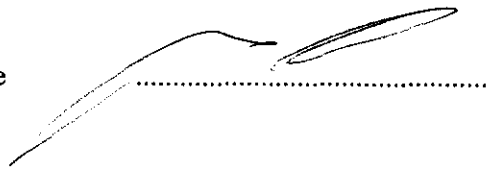
01-07-2003

**MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTUSE ETTEPANEK**

OÜ Ravestein juhatus teeb ettepaneku jaotada 2002. aasta puhaskasum alljärgnevalt:

|                                             |                |
|---------------------------------------------|----------------|
| kohustuslikku reservkapitali                | 4 000 krooni;  |
| eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele | 58 704 krooni. |

Mart Ostrat     juhatuses liige



01-07-2003

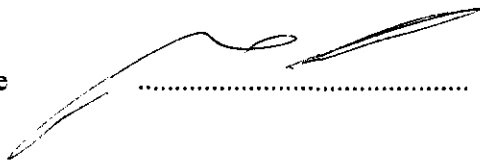
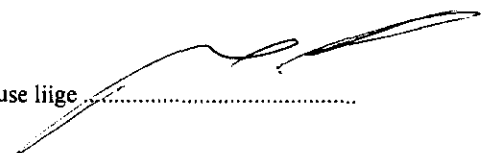
# MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

OÜ Ravestein juhatus on koostanud 2002. aasta aruande, mis on kinnitatud "27."  
juhatuse liige..... 2003 ainuosaniku poolt ning millele on alla kirjutanud äriühingu  
juhatuse liige.

| Nimi | Ametinimetus | Allkiri |
|------|--------------|---------|
|------|--------------|---------|

Mart Ostrat

juhatuse liige

SISSE TULN

01-07-2003

**OÜ RAVESTEIN OSANIKE NIMEKIRI**

Rabatti OÜ  
Reg.nr. 10049835  
Tallinn

1 osa 40 000 EEK

---

1 osa 40 000 EEK