

27 -06- 2005

17
.....
Maris Kuur
KONTROLLITUD

Majandusaasta aruanne

Sigma Real Estate OÜ

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2004

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2004

Äriregistri kood	10806247
Aadress:	Tehnika 16-25, Tallinn 10149
Telefon/faks:	6 403 633
Elektronpost	<u>maarem@hot.ee</u>
Põhitegevusala:	kinnisvara haldus, hooldus ja ost-müük, transpordi-teenused Eesti Vabariigi piires, toitlustamine, esma- ja laiatarbekaupade kaubandus.
Tegevjuht:	Maare Möldre
Audiitorkontroll:	Urve Kipper- Kipper & Maalinn OÜ

27 -06- 2005

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne skeem 1	7
Omakapitali muutuse aruanne.....	8
Rahavoogude aruanne.....	9
Lisa 1. Raha ja pangakontod	11
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 3. Materiaalse põhivara liikumine.....	11
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud.....	11
Lisa 5. Lühiajalised finantsinvesteeringud.....	11
Lisa 6. Völakohustused	12
Lisa 7. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud	12
Lisa 8. Müügitulu	12
Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega	13
Majandusaasta aruande allkirjad.....	14

27-06-2005

Tegevusaruanne

Sigma Real Estate OÜ registreeriti Äriregistris 27.09.2001.a. Osahingu põhilisteks tegevusvaldkondadeks on kinnisvara haldus, hooldus ja ost-müük-vahendus, transporditeenused Eesti Vabariigi piires, toitlustamine, esma- ja laiatarbekaupade kaubandus.

2004.aasta põhiliseks tegevusvaldkonnaks oli kinnisvara haldus, hooldus-üüriteenuse pakkumine. 2004.aasta majandustulemuste järgi oli OÜ käive 7 070 162, millest 84,2 % moodustas üüritasu ja 15,8% kommunaalkulude edasimüük.

Osahingu juhatus koosneb kahest liikmest, kellele aruandeperioodil tasu juhatuse liikmeks olemise eest ei makstud.

OÜ-l on 3 palgalist töötajat ja aruande perioodil arvestati neile töötasu summas 270 505 krooni.

2005.aastal on kavas jätkata üüriteenuse pakkumist ning sõlmida uus pikaajaline üürileping. Lisaks on plaanis jätkata kinnistu haldustegevust, kavas väikesemahulised parendused-remonditööd.

27-06-2005

Juhatuse deklaratsioon

Sigma Real Estate OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesh bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja aastaaruande koostamispäeva 28.02.2005 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 Sigma Real Estate OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2004.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

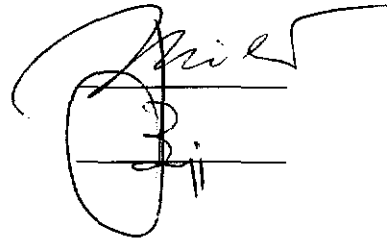
Tallinnas, 28 märtsil 2005.a

Mari Möldre

juhatuse liige

Nikolaos Sarros

juhatuse liige



27 -06- 2005

Bilanss

kroonides

AKTIVA		31.12.2004	31.12.2003
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	Lisa 1	442 660	316 027
Aktsiad ja muud väärtpaberid	Lisa 5	10 068 613	10 068 613
Nõuded ostjate vastu	Lisa 2	395 434	283 077
Ostjate tasumata summad		395 434	283 077
Muud nõuded		2 164	137
Muud lühiajalised nõuded		2 164	137
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)		1 604	1 711
Intressid		1 604	1 711
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		9 652	9 256
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 7	9	9
Tulevaste perioodide kulud		9 643	9 247
KÄIBEVARA KOKKU		10 920 127	10 678 821
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 4	41 647 428	42 243 364
Materiaalne põhivara	Lisa 3	15 701	140 820
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)		0	190 000
Muu materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)		124 242	124 242
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)		-108 541	-173 422
PÕHIVARA KOKKU		41 663 129	42 384 184
AKTIVA KOKKU		52 583 256	53 063 005

27 -06- 2005

kroonides

PASSIVA		31.12.2004	31.12.2003
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused	Lisa 6	15 299 950	2 500 000
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil		3 565 000	2 500 000
Lühiajalised laenud krediitiasutustelt		11 734 950	0
Võlad tarnijatele		79 988	210 639
Maksuvõlad	Lisa 7	126 455	89 406
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)		1 279 613	332 703
Võlad töövõtjatele		33 702	21 932
Intressivõlad		830 211	84 271
Muud viitvõlad		415 700	226 500
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		16 786 006	3 132 748
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused	Lisa 6	34 376 098	49 624 798
Pikaajalised laenud		4 964 848	31 499 798
Pangalaenud		29 411 250	18 125 000
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		34 376 098	49 624 798
KOHUSTUSED KOKKU		51 162 104	52 757 546
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Reservid		4 000	4 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		261 459	188
Aruandeaasta kasum		1 115 693	261 271
KOKKU OMAKAPITAL		1 421 152	305 459
PASSIVA KOKKU		52 583 256	53 063 005

27 -06- 2005

Kasumiaruanne skeem 1

		kroonides	
		2004	2003
ÄRITULUD			
Müügitulu	Lisa 8	7 070 162	4 518 173
ÄRITULUD KOKKU		7 070 162	4 518 173
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		1 497 787	1 345 540
Mitmesugused tegevuskulud		1 066 507	775 771
Tööjõukulud		364 667	327 904
palgakulu		273 156	245 618
sotsiaalmaksud ja töötuskindlustuse makse		91 511	82 286
Kulum		729 801	744 801
põhivara kulum ja väärtuse langus		729 801	744 801
Muud ärikulud		11 661	235
ÄRIKULUD KOKKU		3 670 423	3 194 251
ÄRIKASUM		3 399 739	1 323 922
FINANTSTULUD JA -KULUD		-2 284 046	-1 062 651
intressitulud		2 582	6 888
intressikulud		-2 285 785	-1 069 539
kahjum valuutakursi muutusest		-843	0
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST		1 115 693	261 271
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		1 115 693	261 271

27-06-2005

Omakapitali muutuse aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Elm. per-de jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku kroonides
Seisuga 01.01.03	40 000	0	0	4 188	44 188
Reservi suurendamine		4 000		-4 000	
Aruandeaasta kasum			188	-188	
2003.a. kasum				261 271	
Seisuga 31.12.03	40 000	4 000	188	261 271	305 459
Seisuga 01.01.04	40 000	4 000	188	261 271	305 459
Reservi suurendamine				0	
Eelmise perioodi kasum			261 271	-261 271	
2004.a. kasum				1 115 693	
Seisuga 31.12.04	40 000	4 000	261 459	1 115 693	1 421 152

Vastavalt Sigma Real Estate OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.

Osakapital koosneb viiest osast, nimiväärtustega vastavalt 6 000, 6 000, 400, 3 600 ja 24 000 krooni.

2004. aastal uusi osakuid ei emiteeritud ja dividende ei makstud.



27-06-2005

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST

	2004	kroonides 2003
Ärikasum	3 399 739	1 323 922
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	729 801	744 801
Kasum (kahjum) valuutakursi muutusest	-843	0
Kasum (kahjum) põhivara müügist	11 592	0
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	4 140 289	2 068 723
Nõuded ostjate vastu (+/-)	-112 357	-240 644
Muud lühiajalised nõuded (+/-)	-2 027	2 220
Tulevaste perioodide kulud (+/-)	-396	474
Maksuvõlad (+/-)	37 049	94 483
Võlgnevus tarnijatele (+/-)	-130 651	9 493
Viitvõlad (+/-)	200 970	218 757
Põhitegevuse genereeritud raha	4 132 877	2 153 506
Intressimaksud	-1 539 844	-1 093 510

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	2 593 033	1 059 996
-------------------------------	------------------	------------------

INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD

Põhivara soetamine	0	-24 242
Põhivara müük	64 407	0
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	-84 746	-1 134 070
Lühiajaliste investeeringute soetamine	0	-10 068 613
Intresside laekumised	2 689	11 070

RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-17 650	-11 215 855
---	----------------	--------------------

FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD

Laenu võtmine	27 584 950	12 174 669
Laenude tagasimaksmine	-30 033 700	-2 500 000

RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	-2 448 750	9 674 669
--	-------------------	------------------

RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	126 633	-481 190
-----------------------------	----------------	-----------------

RAHA ALGJÄÄK	316 027	797 217
---------------------	----------------	----------------

RAHA LÕPPJÄÄK	442 660	316 027
----------------------	----------------	----------------



Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

27 -06- 2005

Arvestuse alused

Sigma Real Estate OÜ raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaruandes esitatud andmed on eesti kroonides.

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.

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. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- masinad ja seadmed 50% aastas
- kontorimööbel 30% aastas

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Maalt amortisatsiooni ei arvestata. Hooneid amortiseeritakse 2% aastas.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks teenuse kättesaadavaks tegemist ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on Sigma Real Estate OÜ moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist.

27-06-2005

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	31.12.04	31.12.03
Sularaha kassas	0	2 362
Pangakontod EEK	441 104	196 708
Valuutakontod pangas	1 556	90 457
Tähtajaline hoius	0	26 500
Kokku	442 660	316 027

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 395 434 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Majandusaastal esitatud arvetest on bilansipäeva seisuga hinnatud lootusetuks ja kantud kuludesse arveid summas 493 405.20.

Lisa 3. Materiaalse põhivara liikumine

	Masinad ja seadmed	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2003	314 242	314 242
Soetamine	0	0
Müük (-)	-190 000	-190 000
Soetusmaksumus 31.12.2004	124 242	124 242
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	173 422	173 422
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	49 119	49 119
Müüdud põhivara kulum (-)	-114 000	-114 000
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	108 541	108 541
Jääkmaksumus 31.12.2004	15 701	15 701

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Hooned	KOKKU
Jääkmaksumus 31.12.2003	9 471 000	32 772 364	42 243 364
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	84 746	84 746
Arvestatud kulum 2004	0	680 682	680 682
Jääkmaksumus 31.12.2004	9 471 000	32 176 428	41 647 428

Lisa 5. Lühiajalised finantsinvesteeringud

2003. aastal soetati 99 000 AS SBM Panga aktsiat soetusmaksumusega 10 068 613 krooni. Majandusaastaruandes on aktsiad kajastatud lühiajalise investeeringuna, kuna nad on plaanis 2005 aasta jooksul realiseerida.

27 -06- 2005

Lisa 6. Võlakohustused

Võlakohustused seisuga 31.12.2004.a

	Saldo 01.01.2004	saadud laen (+) tagastatud laen (-) 2004. aastal	Saldo 31.12.2004	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Mari Möldre	754 730	0	754 730	3,5%	31.12.2015
sh. pikaajaline	754 730	0	754 730		
Nikolaos Sarros	30 745 068	+200 000 - 26 734 950	4 210 118	3,5%	31.12.2015
sh. pikaajaline	30 745 068		4 210 118		
Laen AS-lt Eesti Ühispank	20 625 000	+ 15 650 000 - 3 298 750	32 976 250	6 kuu Euribor +2,3%	01.03.2014
sh. lühiajaline	2 500 000		3 565 000		
sh. pikaajaline	18 125 000		29 411 250		
Laen AS-lt SBM Pank	0	+11 734 950	11 734 950	7,5%	10.08.2005
sh. lühiajaline	0		11 734 950		
Kokku	52 124 798	2 448 750	49 676 048		

Lisa 7. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

	31.12.2004		31.12.2003	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	95 111	0	72 173
Sotsiaalmaksuvõlg	0	18 644	0	10 086
Isiku tulumaks	0	11 609	0	6 594
Töötuskindlustuse makse	0	678	0	353
Pensionikindlustusmakse	0	400	0	200
Ettevõtte tulumaks	0	13	0	0
Isiku tulumaksu intress	3	0	3	0
Töötuskindlustusmakse intress	1	0	1	0
Sotsiaalmaksu intress	5	0	5	0
Kokku	9	126 455	9	89 406

Lisa 8. Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes:	2004		2003	
Rendi tulu	5 956 527	84,2%	3 952 641	87,5%
Kommunaalkulude edasimüük	1 113 635	15,8%	565 532	12,5%
Kokku	7 070 162	100%	4 518 173	100%
Müügitulu riikide lõikes:	2004		2003	
Eesti	7 070 162	100%	4 518 173	100%
Kokku	7 070 162	100%	4 518 173	100%

27-06-2005

Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks loetakse:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad, konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, nende lähikondsed ja nendega seotud firmad.

Sigma Real Estate OÜ on aruande perioodil teinud tehingud omanike Mari Möldre ja Nikolaos Sarrosegaga omanikuga seotud ettevõttega AS SBM Pank.

Eelpool nimetatud isikute poolt antud laenude kohta on info toodud lisa 6.

Seotud osapoolteks on ka tegevjuht Maare Möldre, kellele on arvestatud osühingust töötasu summas 138 359 krooni.

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

27-06-2005

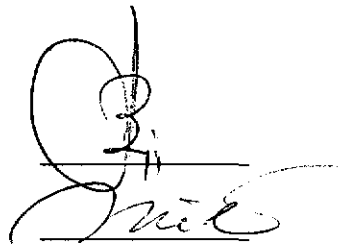
Majandusaasta aruande allkirjad

Sigma Real Estate OÜ juhatus on koostanud 2004. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 28.märtsil 2005 osanike üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse liikmed.

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

Nikolaos Sarros	juhatuse liige	
-----------------	----------------	--

Mari Möldre	juhatuse liige	
-------------	----------------	--



Audiitori järeldusotsus

Osaühingu SIGMA REAL ESTATE omanikele

Oleme auditeerinud osaühingu SIGMA REAL ESTATE 31. detsembril 2004 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks 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 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.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt osaühingu SIGMA REAL ESTATE finantsseisundit seisuga 31. detsember 2004 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinn, 28. märts 2005



Urve Kipper

Vannutatud audiitor

Reg. nr: 10990446
Tel: +372 681 2076
Fax: +372 681 2077
e-mail: info@bkr.ee
www.bkr.ee

27-06-2005

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

Sigma Real Estate OÜ juhatus teeb ettepaneku osanike üldkoosolekule jaotada 2004. aasta lõpuks kogunenud 1 115 693 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele 1 115 693 krooni.

27 -06- 2005

Sigma Real Estate OÜ omanike nimekiri

		nimiväärtus
Afroditi Sarrou Sünd.06.09.1972.a. Eluk. Ateena, Kreeka	1 osa	6 000 krooni
Angelili-Vasi Sarrou Sünd. 08.05.1972.a. Eluk. Ateena, Kreeka	1 osa	6 000 krooni
Nikolaos Sarros Sünd. 20.09.1949.a. Eluk. Ateena, Kreeka	1 osa	24 000 krooni
Mari Möldtre Is.k. 47511290258 Eluk.Tallinn	1 osa	400 krooni
Amanda-Nicoletta Sarros Is.k.60006057017 Eluk. Tallinn	1 osa	3 600 krooni
Kokku	5 osa	40 000 krooni