

06-10-2005

17

Anne MAZURENKO

Majandusaasta aruanne

~~OÜ LOVIRENT~~

OÜ Central Motell

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2004

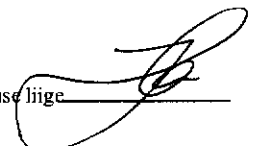
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2004

Äriregistri kood	10922249
Aadress:	Narva mnt. 7, Tallinn 10 117
Telefon:	6 109 330
Faks:	6 109 331
Elektronpost	manutent@manutent.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvaraarendus
Tegevjuht:	Jüri Kaasik
Audiitorkontroll:	Mati Nõmmiste- Rimess MRI OÜ

06-10-2005

SISUKORD

Tegevusaruanne.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne skeem 1	7
Omakapitali muutuse aruanne.....	8
Rahavoogude aruanne	9
Aastaaruaande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid.....	10
Lisa 1. Raha ja pangakontod	11
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4. Kapitalirent.....	12
Lisa 5. Võlakohustused	12
Lisa 6. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud	13
Lisa 7. Müügitulu	13
Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega	13
Lisa 9. Dividendide tulumaks	13
Majandusaasta aruande allkirjad	14
Audiitori järeldusotsus	15
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek	16
OSANIKE NIMEKIRI	17



06-10-2005

Tegevusaruanne

Lovirent OÜ (registrikood 10922249) loodi 24.01.2003.

Ettevõtte põhitegevusalaks on:

- kinnisvara haldamine ja arendamine;
- kinnisvaratehingud;

Osaühingu majandusaasta algab 01. jaanuaril ja lõppeb 31. detsembril.

Lovirent OÜ ainu osanikuks on:

alates 29. detsember 2004 OÜ Fedderick (reg. kood 11091282) 100%

Osaühingu tegevust finantseeritakse nii omanike poolt, kui ka pankade võõrfinantseeringu abil.

Olulisemate Lovirent OÜ majandustehingutena 2004. aastal võib välja tuua alljärgnevad tegevused:

2004 aasta kevadel valmis kinnistu Narva mnt. 7C kuuenda korruse juurdeehitus.

Samuti renoveeriti 2004 aastal Reval Hotell Centrali 1. korrusel asuv restoran Kompas ning laiendati söögisaali.

Majandusaasta vältel ettevõttes töötajaid palgal ei olnud. Majandusaasta jooksul juhatusele tasu ei arvestatud.

Jüri Kaasik

Juhatuse liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

06-10-2005

Juhatus deklaratsioon

OÜ Lovirent 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 ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja aastaaruande koostamispäeva 20.01.2005 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.

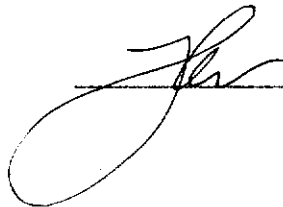
Juhatus hinnangul on OÜ Lovirent jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2004.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 20 jaanuaril 2005.a

Jüri Kaasik

juhatuse liige



06-10-2005

Bilanss

kroonides

AKTIVA

31.12.2004 31.12.2003

KÄIBEVARA

Raha ja pangakontod	Lisa 1	248	41 661
Nõuded ostjate vastu	Lisa 2	1 248 775	1 147 456
Ostjate tasumata summad		1 248 775	1 147 456
Muud nõuded		5 774 507	2 118 203
Muud nõuded	Lisa 8	5 774 507	2 118 203
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		32	234 968
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 6	32	194 719
Tulevaste perioodide kulud		0	40 249

KÄIBEVARA KOKKU 7 023 561 3 542 288

PÕHIVARA

Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 3	125 000 000	112 500 000
Materiaalne põhivara		0	4 019 402
Lõpetamata ehitised		0	2 954 402
Ettemaksed kinnisvara investeeringu eest		0	1 065 000

PÕHIVARA KOKKU 125 000 000 116 519 402

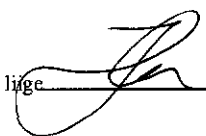
AKTIVA KOKKU 132 023 561 120 061 690

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 24.01.2005

Allikiri: Andre

RIMESS MRI



06-10-2005

kroonides

PASSIVA

31.12.2004 31.12.2003

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Võlakohustused	Lisa 4,5	4 120 823	3 485 559
Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaksed	Lisa 4,5	4 120 823	3 485 559
Võlad tarnijatele		6 018	2 177 308
Maksuvõlad	Lisa 6	164 308	0
Võitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)		128 412	126 314
Intressivõlad		128 412	126 314
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		4 419 561	5 789 181

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised võlakohustused	Lisa 4	61 493 327	58 591 045
Kapitalirendikohustused	Lisa 4	61 493 327	58 591 045
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		61 493 327	58 591 045

KOHUSTUSED KOKKU		65 912 889	64 380 227
-------------------------	--	-------------------	-------------------

OMAKAPITAL

Osakapital nimiväärtuses	52 098 000	40 000
Äriregistrisse kandmata osakapital	0	52 058 000
Reservid	716 692	0
Kohustuslik reservkapital	716 692	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 866 772	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 429 209	3 583 464

KOKKU OMAKAPITAL	66 110 673	55 681 464
-------------------------	-------------------	-------------------

PASSIVA KOKKU	132 023 561	120 061 690
----------------------	--------------------	--------------------

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 24.01.2005

Allikiri: Andre

RIMESS MRI

06-10-2005

Kasumiaruanne skeem 1

		kroonides	
		2004	2003
ÄRITULUD			
Müügitulu	Lisa 7	12 400 074	1 945 520
Muud äritulud		3 480	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest		2 067 407	2 500 000
ÄRITULUD KOKKU		14 470 961	4 445 520
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		512 586	12 600
Mitmesugused tegevuskulud		486 815	261 481
Muud ärikulud		713	0
ÄRIKULUD KOKKU		1 000 114	274 081
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		13 470 847	4 171 439
FINANTSTULUD JA -KULUD			
		-3 041 638	-587 975
intressikulud		-3 044 041	-589 296
muud finantstulud ja -kulud		2 403	1 321
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		10 429 209	3 583 464
KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST		10 429 209	3 583 464
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		10 429 209	3 583 464

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 24. 01. 2005

Alükiri: J. Andru

RIMESS MRI



06-10-2005

Omakapitali muutuse aruanne

	Osa-kapital	Äriregistrisse kandmata osakapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	kroonides Kokku
Seisuga 24.01.03	40 000		0	0	0	40 000
Äriregistrisse kandmata osakapital	0	52 058 000			0	52 058 000
2003.a. kasum					3 583 464	3 583 464
Seisuga 31.12.03	40 000	52 058 000	0	0	3 583 464	55 681 464
Seisuga 01.01.04	40 000	52 058 000	0	0	3 583 464	55 681 464
Äriregistrisse kandmata osakapital	52 058 000	-52 058 000				0
Kohustuslik reservkapital			716 692		-716 692	0
Eelmise perioodi kasum				2 866 772	-2 866 772	0
2004.a. kasum				0	10 429 209	10 429 209
Seisuga 31.12.04	52 098 000	0	716 692	2 866 772	10 429 209	66 110 673

Vastavalt OÜ Lovirent põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 13 024 500 krooni ja maksimaalseks suuruseks 52 098 000 krooni.

2004. aastal uusi osi ei emiteeritud.

2004. aastal dividende 2003.a. eest ei makstud.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 24. 01. 2005

Alükiri: Andre

RIMESS MRI

06-10-2005

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

kroonides

	2004	2003
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	13 470 847	4 171 439
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Kinnisvara investeeringu ümberhindlus	-2 067 407	-2 500 000
Muud finantskulud	2 403	1 321
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	11 405 843	1 672 759
Nõuded ostjate vastu (+/-)	-101 319	-1 177 456
Muud lühiajalised nõuded (+/-)	-3 656 304	-2 088 203
Tulevaste perioodide kulud (+/-)	40 249	-40 249
Maksuvõlad (+/-)	358 995	-194 719
Võlgnevus hankijatele (+/-)	-2 171 290	45 548
Viitvõlad (+/-)	2 098	126 314
Põhitegevuse genereeritud raha	5 878 272	-1 656 005
Intressimaksed	-3 044 041	-589 296
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	2 834 231	-2 245 301
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Lõpetamata ehitus	0	-822 642
Kinnisvara rendamine	-6 413 191	0
Ettemaks kinnisvarainvesteeringu eest	0	-1 065 000
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-6 413 191	-1 887 642
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Liisingujäägi suurendamine	7 384 475	4 673 525
Kapitalirendimaksede tasumine	-3 846 928	-538 921
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	3 537 547	4 134 604
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-41 413	1 661
RAHA ALGJÄÄK	41 661	40 000
RAHA LÖPPJÄÄK	248	41 661

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 24. 01. 2005

Allkiri: Andre

RIMESS MRI

06-10-2005

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

OÜ Lovirent 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Bilansipäeval ümberhindlusest tekkivaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

Rahavood

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

Kapitalirent

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Tulu

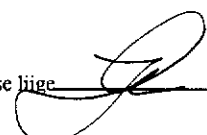
Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 24.01.2005

Alükiri: Andren

RIMESS MRI



Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

06-10-2005

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	2004	2003
Sularaha kassas	0	39,801
Pangakontod EEK	248	1,861
Kokku	248	41,661

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 1 248 775 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid bilansis kajastatud ei ole.

Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes

Aegumata **Kokku**

1 248 775 1 248 775

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

Saldo 31.12.2003	112 500 000
Ostud ja parendused perioodi jooksul	10 432 593
Kasumid/kahjumid ümberhindlustest	2 067 407
Saldo 31.12.2004	125 000 000

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud hotellihoone, aadressiga Narva mnt. 7C. Hoone on väljarenditud pikaajalise rendilepingu alusel Reval Hotell Grupi AS-le, renditulu saamise eesmärgil. Hoone turuväärtuseks oli bilansipäeval 125 000 000 krooni.

Aruandeaastal kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu oli 12 400 074 krooni, otsesed hoolduskulud 512 586 krooni.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 24.01.2005

Allkiri: J. Andreev

RIMESS MRI

06-10-2005

Lisa 4. Kapitalirent

OÜ Lovirent rendib kapitalirenditingimustel järgmisi varasid:

	Kinnisvara investeering	
Soetusmaksumus 31.12.2004	110 000 000	
Soetusmaksumus 31.12.2003	110 000 000	
Parendused perioodi jooksul	10 432 593	
Ümberhindlus kinnisvara hindamisakti alusel	2 067 407	
Bilansiline jääkmaksumus 31.12.2004	125 000 000	
Bilansiline jääkmaksumus 31.12.2003	112 500 000	
	31.12.2004	31.12.2003
Kapitalirendivõlgnevus	65 614 150	62 076 604
sh tähtajaga kuni 1 aasta	4 120 823	3 485 559
1-15 aastat	61 493 327	58 591 045
	2 004	2 003
Aruandeperioodil tasutud maksed	3 846 929	538 921
Intressimäär, %	4,697 %	2,5%+euribor
Aruandeperioodi intressikulu	3 044 041	589 296

Lisa 5. Võlakohustused

Võlakohustused seisuga 31.12.2004.a

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Liisingud	4 120 823	61 493 327	65 614 150	4,697 %	2017
Kokku	4 120 823	61 493 327			

Võlakohustused seisuga 31.12.2003.a

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Liisingud	3 485 559	58 591 045	62 076 604	2,5+ euribor	2017
Kokku	3 485 559	58 591 045			

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 24.01.2005

Allkiri: J. Andren

RIMESS MRI

Lisa 6. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

06-10-2005

Maksuliik	31.12.2004		31.12.2003
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	32	164 123	194 719
Ettevõtte tulumaks	0	185	0
Kokku	32	164 308	194 719

Lisa 7. Müügitulu

Müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2004	2003
Eesti	12 400 074	1 945 520
Kokku	12 400 074	1 945 520

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2004	2003
Rent	12 400 074	1 945 520
Kokku	12 400 074	1 945 520

Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks loetakse:
 emaettevõtte OÜ Manutent, kes oli seotud osapooleks kuni 29.12.2004.

OÜ-le Manutent on antud lühiajalist laenu summas 5 774 507 krooni.

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

Saldod seotud osapooltega:

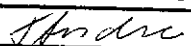
Lühiajalised nõuded	31.12.2004	31.12.2003
	0	2 118 203

Lisa 9. Dividendide tulumaks

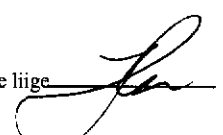
Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2004 moodustas 12 774 tuhat krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 9 709 tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 3 065 tuhat krooni.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 24. 01. 2005

Allkiri: 

RIMESS MRI



Majandusaasta aruande allkirjad

08-10-2005

OÜ-i Lovirent juhatus on koostanud 2004. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud "20" jaanuaril 2005 osanike koosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse ja nõukogu liikmed.

Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Urmas Sõõrumaa

nõukogu esimees

Tarmo Keskküla

nõukogu liige

Aldo Kaljurand

nõukogu liige

Jüri Kaasik

juhatuse liige

08-10-2005

RIMESS MRI OÜ
Uus-Tatari 25 / Veerenni 13
10134 Tallinn
Tel: +372 612 0420
Fax: +372 612 0421

E-mail: rimess@rimess.ee
Internet: www.rimess.ee

Reg. nr 10384467
KMKR nr. EE100086678

Audiitori järeldusotsus

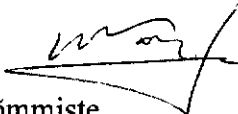
OÜ Lovirent osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Lovirent 31.12.2004.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

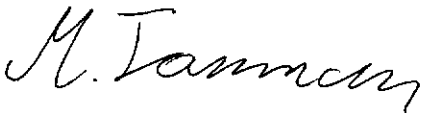
Sooritasime auditi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud 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 raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise heast tavast lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2004 .a. bilansi mahuks 132.023.561 krooni ja finantstulemuseks 10.429.209 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Lovirent finantsseisundit seisuga 31.12.2004.a. ja siis lõppenud majandusaasta tulemit ja rahavoogusid.

Tallinnas, 24. jaanuar 2005.a.



Mati Nõmmiste
Vannutatud audiitor



Mihkel Tammaru
Vannutatud audiitor

06-10-2005

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

OÜ Lovirent osanike koosolek otsustas jaotada 2004. aasta lõpuks kogunenud 10 429 209 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

kohustuslikku reservfondi 521 461 krooni,
eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele 9 907 748 krooni.



OSANIKE NIMEKIRI

06-10-2005

OÜ-l Lovirent oli 2004. majandusaasta aruande kinnitamise hetkel üks osanik:

Nimi: FEDDRICK OÜ
Aadress: Narva mnt 7C, Tallinn, 10117
Registrikood: 11091282
Aktsiate omandamise aeg: 29.12.2004

