

18
Maire MÄE

KONTROLLITUD

Hõreda Real Estate OÜ

Majandusaasta aruanne 2003. a.

Aruandeaasta algus:	01.01.2003
Aruandeaasta lõpp:	31.12.2003
Äriregistri kood:	10640077
Asukoht:	Kohtu 2, 10130 Tallinn
Telefon:	372 6 461 191
Faks:	372 6 461 192
Elektronpost:	<u>demini@demini.ee</u>
Põhitegevusala:	Kinnisvaraprojektide arendamine
Tegevjuht:	Davide Marco Bizzi
Audiitorkontroll:	Enn Pikker
Lisatud dokumendid:	1. Kasumi jaotamise ettepanek 2. Omanike nimekiri 3. Audiitori järeldusotsus

01.09.2004

SISUKORD

Tiitelleht	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuse aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad:	
Lisa 1 Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 2 Materiaalne põhivara	13
Lisa 3 Pikaajalised kohustused	13
Lisa 4 Maksunõuded ja kohustused	13
Majandusaasta aruande allkirjad	15



Davide Bizzi
Juhatuse liige

TEGEVUSARUANNE

Hõreda Real Estate OÜ alustas tegevust 2000 aastal. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvaraprojektide arendamine.

Osatühtingu Hõreda Real Estate viimaste aastate olulisem ülesanne on olnud Raplamaal asuva mõisakompleksi juurde kuuluva maa erastamine.

Ettevõtte on mitte- palgaline üheliikmeline juhatuse. Koosseisulised töötajad puuduvad.

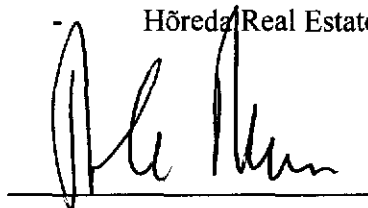
2004. aastal on planeeritud puhastada mõisa ümbritsev park, toetada peamaja kandekonstruktsioone ja konserveerida abihooned.

Davide Rizzi
Juhatuse liige

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 1 kuni 15 toodud Hõreda Real Estate OÜ 2003. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab Hõreda Real Estate OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 01.07.2003, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Hõreda Real Estate OÜ on jätkuvalt tegutsev.



Davide Bizzi

Juhatuse liige

Tallinn 01.07.2004



Davide Bizzi
Juhatuse liige

01.09.2004

BILANSS

VARAD	31.12.2003	31.12.2002
Käibevara		
Raha ja pangakontod	17 559	1 425
Nõuded		
Firmasisesed debitoorsed võlad		
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 227	2 687
Kokku käibevara	20 786	4 113
Põhivara		
Materiaalne põhivara		
Maa ja ehitised	364 270	364 270
Kokku põhivara	364 270	364 270
VARAD kokku	385 056	368 382
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Tagatiseta võlakohustused	5 000	5 000
Võlgnevus hankijaile		
Lühiajalised kohustused kokku:	5 000	5 000
Pikaajalised kohustused		
Muud pikaajalised võlad		
Firmasisesed debitoorsed võlad	332 899	332 899
Pikaajalised kohustused kokku	332 899	332 899
Kohustused kokku	337 899	337 899
Omakapital		
Osakapital	60 000	40 000
Eelmiste perioodide tulemus	- 9 517	- 4 105
Aruandeaasta kahjum	- 3 327	- 5 412
Omakapital kokku	47 157	30 483
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL kokku	385 056	368 382



Davide Bizzi
Juhatuse liige

01.09.2004

KASUMIARUANNE

	31.12.2003	31.12.2002
Üldhalduskulud	- 22	- 5 791
Muud ärikulud	- 3 324	- 162
ÄRIKAHJUM	- 3 346	- 5 953
Finantstulud		
Muud intressi- ja finantstulud	19	541
KAHJUM MAJANDUSTEGEVUSEST	- 3 327	- 5 412
ARUANDEAASTA PUHASKAHJUM	- 3 327	- 5 412


Davide Bizzi
Juhatuse liige

01 09 2004

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Rahavood äritegevusest	2003	2002
Puhaskasum (+)/kahjum (-)	- 3 327	- 5 412
Kokku 1. -	3 327	- 5 412
Korrigeringud:		
Maksude ettemaksed	- 540	- 785
Firmasisesed debitoorsed võlad		285 399
Kokku 2. -	540	284 614
Kokku rahavood äritegevusest -	3 867	279 202
Rahavood investeerimisest		
Põhivara soetamine		- 300 899
Osakapitali suurendamine	20 000	
Kokku rahavood investeerimisest	20 000	- 300 899
Rahavood finantseerimisest		
Lühiajalised kohustused		
Tagatiseta võlakohustused		1 000
Võlgnevus hankijaile		- 55 320
Pikaajalised võlad sidusettevõtetele		47 500
Osakapital		
Kokku rahavood finantseerimisest	-	- 6 820
Rahavood kokku	16 133	- 28 517
Raha ja pangakontod aasta algul	1 425	29 942
Rahavoog	16 133	- 28 517
Raha ja pangakontod aasta lõpul	17 558	1 425



Davide Bizzi
Juhatuse liige

01.09.2004

OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

Omakapital	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Osakapital	60 000	40 000
Ülekurss	0	0
Oma osad	0	0
Reservid		
Kohustuslik reservkapital	0	0
Muud reservid	0	0
Reservid kokku	0	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	-9 517	-4 105
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-3 327	-5 412
Omakapital kokku	47 157	30 483


Davide Bizzi
Juhatuse liige

01.09.2004

Raamatupidamise aastaaruande lisad.**Lisa 1****Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused**

Hõreda Real Estate OÜ 2003. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Hõreda Real Estate OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete muudatused

Seoses uue Raamatupidamise Toimkonna juhendi Kinnisvarainvesteeringud jõustumisega alates 01.01.2003 klassifitseeriti seni materiaalse põhivarana kajastatud hoone ümber kinnisvarainvesteeringuks. Arvestuspõhimõtete muutuse tulemusena on korrigeeritud 2003. a. aastaaruandes esitatud 2002. a. võrdlusandmeid.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allahindlus kajastatakse



Davide Bizzi
Juhatuses liige

bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved") ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a. lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalne põhivara

Olulisuse printsiipist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikult elueale

Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse

laenukasutuse kulutuse, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutuse, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni. amortisatsiooninormid:

Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rahatised	3-15 %
Seadmed	10-40 %
Sõidukid	25-33 %
Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	20-40 %

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuse mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kinnivarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsamat hinda, mida müüja võiks saada avatud

turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnivarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varagrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Kulumit arvestatakse lineaarselt. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse kuni 5 aasta jooksul.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad.

Eraldisi kajastatakse juhul kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Potentsiaalseks kohustuseks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või nende suuruse hindamine ei ole usaldusväärne. Potentsiaalsete kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Potentsiaalne vara

Potentsiaalseks varaks klassifitseeritakse need varaobjektid, mille realiseerumine ei ole kindel või varaobjekti väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata. Nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende määraga 26/74 netodividendina väljamakstud summast.


Davide Bizzi
Juhatuse liige

Esimesest jaanuarist 2003 jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2003 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2003 ja aruande koostamispäeva 01.07.2004 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui ettevõttel tekib dividendi nõudeõigus.

Lisa 2. Materiaalse põhivara liikumine.

PÕHIVARA	Maa ja ehitised	Kokku
Aasta alguses (soetusmaksumuses)	63 371	63 371
Soetamine	300 899	300 899
Aasta lõpul (soetusmaksumuses)	364 270	364 270
Kulumi jääk alguses	-	
Majandusaasta kulum	-	
Aasta lõpul (jääkmaksumuses)	364 270	364 270


Davide Pizzi
Juhatuse liige

Ehitisi amortiseeritakse 2% aastas lineaarse meetodi alusel. Kuna ehitist hakatakse renoveerima, siis amortisatsiooni ei ole arvestatud.

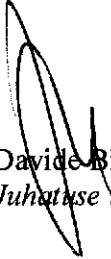
Lisa 2. Pikaajalised kohustused.

OÜ Hõreda Real Estate OÜ on saanud finantseerimislaenu intressiga 0% aastas oma omanik-ettevõtetelt summas 332 899 kr.

Lisa 3. Maksud.

OÜ Hõreda Real Estate maksusaldod seisuga 31-12-2003:

	põhiosa	intress
Isiku TM		
Sotsiaalmaks		
Käibemaks	-3 227	
EV tulumaks		



Davide Bizzi
Juhatuse liige

Majandusaasta aruande allkirjad

01.09.2004

Hõreda Real Estate OÜ on koostanud 2003. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise otsuse.

	<i>Nimi</i>	<i>Kuupäev</i>
<i>Juhatus:</i>		
Juhatus liige	Davide Bizzi	01.07.04

Allkiri



Hõreda Real Estate OÜ üldkoosolek 01.07.2003 on majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja kasumi jaotamise otsusest läbi vaadanud ja heaks kiitnud.



Davide Bizzi
Juhatus liige

Hõreda Real Estate OÜ

Majandusaasta aruanne 2002

Tallinna Linnakohus
KESK- ja
SISSE TULNUD

01 09 2004

Kasumi jaotamise ettepanek.

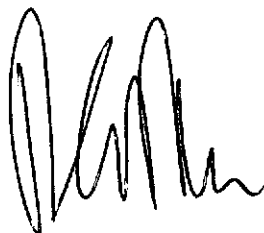
OÜ Hõreda Real Estate 2003.aasta kahjum oli 3 327 krooni. Juhatus teeb ettepaneku katta kahjum järgmiste perioodide kasumiga.


Davide Bizzi
Juhatuseliige

Tallinna Linnavalitsus
Registrikolled
SISSE LÜENUD
01.03.2006

Osanike nimekiri

		Reg nr/ ID	
Osaniku nimi	Aadress	kood	Nimiväärtus
Diest Est SA AS	Kohtu 2, 10130 Tallinn	10495793	30 000
Rimmand OÜ	Kohtu 2, 10130 Tallinn	10174913	27 000
Aivar Pihlak	Narva mnt. 13, 10151 Tallinn	36601172731	3 000
		Kokku:	60 000



Audiitori järeldusotsus
osaühingu Hõreda Real Estate osanikele

Olen kontrollinud OÜ Hõreda Real Estate 31.12.2003.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Minu audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi kohta tervikuna. Arvan, et minu audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2003 aasta finantstulemuseks 3.327 krooni kahjumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2003.a. 385.056 krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt osaühingu Hõreda Real Estate majandusaasta kasumit/kahjumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2003.a.

Tallinnas, 01.07.2004



Enn Pikker
vannutatud audiitor
kutsetunnistus nr. 153