

14 -04- 2005

180

Liane A. Arason

OÜ MERIX CONSULTING

KONTROLLITUD

Majandusaasta aruanne

01.01.2004 - 31.12.2004

Äriregistri kood:	10575374
Põhitegevusala:	Kinnisvara rent ja haldus
Aadress:	Liivalaia 14 10118 Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	372 64 61 181
Faks:	372 63 11 408
Audiitor:	PKF Estonia OÜ

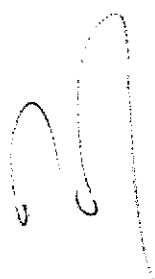
Lisatud dokumendid:

- 1) Audiitori järeldusotsus
- 2) Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek
- 3) Osanike nimekiri

14 -04- 2005

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Arvesusmeetodid ja hindamisalused	10
Lisa 1 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 2 Maksud	12
Lisa 3 Laenu tagatis ja panditud vara	12
Lisa 4 Võlakohustused	13
Lisa 5 Müügitulu	13
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 7 Seotud osapooled	14
Lisa 8 Vaba omakapital	14
Majandusaasta aruande allkirjad	15



14 -04- 2005

TEGEVUSARUANNE

Osaühing Merix Consulting oli kogu 2004. majandusaasta endiselt 100%-liselt AS-i EKE Invest tütarfirma. Ettevõtte osakapitali suurus, 1,0 miljonit krooni, samuti ei muutunud.

Osaühingu põhitegevus aruandeaastal oli kinnistul Järvevana tee 9f Tallinn asuva trükikoja/büroohoone haldamine ja selles asuvatele rentnikele mitmesuguste kommunaal- ja hooldusteenuste osutamine.

OÜ Merix Consulting müügitulu 2004. aastal oli 4,44 miljonit krooni, millest renditulu moodustas 3,34 miljonit krooni.

Ettevõtte kulud aruandeaastal olid 1,78 miljonit krooni, mis on 93 tuhande krooni võrra väiksemad, kui eelmisel aastal. Laenuintresside kulud olid 362 tuhat krooni.

Majandusaasta lõppes 2,3 miljoni krooni suuruse kasumiga.

Osalusi teistes äriühingutes ei soetatud ega müüdnud.

2004. aastal toimus üks korraline üldkoosolek ja neli nõukogu koosolekut.

Osaühingu nõukogu koosnes aruandeaastal kolmest liikmest ja juhatus ühest liikmest.

Juhatus ja nõukogu liikmeid 2004. aastal ei tasustatud, samuti ei olnud osaühingul palgalisi töötajaid.

Tallinn, 26. jaanuar 2005



Rein Tiik

Juhatuses liige

14 -04- 2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

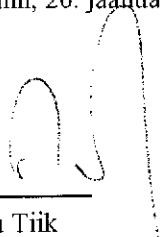
01.01.2004 - 31.12.2004

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 14 toodud OÜ Merix Consulting
2004.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Merix Consulting finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Merix Consulting on jätkuvalt tegutsev majandusüksus

Tallinn, 26. jaanuar 2005



Rein Tiik

Juhatuse liige

14 -04- 2005

Bilanss

kroonides

Lisa 31.12.2004.....31.12.2003.....

AKTIVA

Käibevara

RAHA JA PANGAKONTOD

572 961 775 935

NÕUDED OSTJATE VASTU

Ostjatelt laekumata arved

113 197 107 658

MITMESUGUSED NÕUDED

Nõuded emattevõtjate ja teiste konsolideerimisgrupi
ettevõtjate vastu

7 2 555 000 800 000

VIITLAEKUMISED

Intressid

1 036 1 282

ETTEMAKSED

Tulevaste perioodide ettemakstud kulud

4 795 8 151

Käibevara kokku

3 246 989 1 693 026

Põhivara

1

Kinnisvarainvesteeringud

17 572 976 17 838 770

Põhivara kokku

17 572 976 17 838 770

KOKKU AKTIVA

20 819 965 19 531 796

14 -04- 2005

	Lisa	31.12.2004	31.12.2003
PASSIVA			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
VÕLAKOHUSTUSED			
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	3;4	1 173 068	1 026 166
VÕLAD TARNIJATELE		87 159	86 154
MAKSUVÕLAD	2	51 972	31 310
VIITVÕLAD			
Intressivõlad		3 257	6 392
Muud viitvõlad		25 000	0
Kokku		28 257	6 392
Lühiajalised kohustused kokku		1 340 456	1 150 022
Pikaajalised kohustused			
PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED			
Pangalaenu	3;4	6 961 803	8 138 469
Muud pikaajalised võlad		0	25 000
Kokku		6 961 803	8 163 469
Pikaajalised kohustused kokku		6 961 803	8 163 469
Kohustused kokku		8 302 259	9 313 491
Omakapital osuühingus			
OSAKAPITAL NIMIVÄÄRTUSES		1 000 000	1 000 000
ÜLEKURSS		5 000 000	5 000 000
RESERVID			
Kohustuslik reservkapital		100 000	100 000
EELMISTE PERIOODIDE JAOTAMATA KASUM		4 118 305	2 238 187
ARUANDEAASTA KASUM		2 299 401	1 880 118
Omakapital kokku		12 517 706	10 218 305
KOKKU PASSIVA		20 819 965	19 531 796

14 -04- 2005

Kasumiaruanne

kroonides

	Lisa	2004	2003
Müügitulu	5	4 442 122	4 191 139
Kaubad, toore, materjal ja teenused	6	-1 462 908	-1 529 915
Mitmesugused tegevuskulud		-52 378	-81 406
Kulum			
põhivara kulum ja väärtuse langus	1	-265 794	-263 175
Muud ärikulud		-457	-3
Ärikasum		2 660 585	2 316 640
Finantstulud ja -kulud			
intressikulud		-362 322	-447 819
muud finantstulud ja -kulud		1 138	11 297
Kokku finantstulud ja -kulud		-361 184	-436 522
Kasum enne tulumaksustamist		2 299 401	1 880 118
Aruandeaasta puhaskasum		2 299 401	1 880 118

14 -04- 2005

Rahavoogude aruanne

kroonides

	Lisa	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		2 660 585	2 316 640
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute kulum	1	265 794	263 175
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-2 183	34 186
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		21 667	-17 006
Makstud intressid		-365 457	-449 957
Kokku rahavood äritegevusest		2 580 406	2 147 038
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	1	0	-551 410
Antud laenud		-1 935 000	-1 263 163
Antud laenude tagasimaksed		180 000	833 163
Saadud intressid		1 384	27 659
Kokku rahavood investeeringutest		-1 753 616	-953 751
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		60 000	1 760 000
Laenude tagasimaksed		-1 089 764	-2 866 681
Kokku rahavood finantseerimisest		-1 029 764	-1 106 681
Rahavood kokku		-202 974	86 606
Rahajäägi muutus			
Raha perioodi alguses		775 935	689 329
Raha perioodi lõpus		572 961	775 935
Kokku rahajäägi muutus		-202 974	86 606

14 -04- 2005

Omakapitali muutuste aruanne

kroonides

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reserv- kapital	Eelmisete perioodide kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Saldo 31.12.2002	1 000 000	5 000 000	100 000	493 639	1 744 548	8 338 187
2002.a. kasum	0	0	0	1 744 548	-1 744 548	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	1 880 118	1 880 118
Saldo 31.12.2003	1 000 000	5 000 000	100 000	2 238 187	1 880 118	10 218 305
Saldo 31.12.2003	1 000 000	5 000 000	100 000	2 238 187	1 880 118	10 218 305
2003.a. kasum	0	0	0	1 880 118	-1 880 118	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	2 299 401	2 299 401
Saldo 31.12.2004	1 000 000	5 000 000	100 000	4 118 305	2 299 401	12 517 706

Osakapital koosneb ühest osast, mis kuulub AS-le EKE Invest.

14 -04- 2005

Arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Merix Consulting 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus-põhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise toimkonna poolt välja antud juhendid.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh. näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete allahindluse summade hindamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtuvalt. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitise kasulik tööiga on 50 aastat.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastamise momendiks on kauba müügi puhul selle omandiõiguse üleminek ostjale, teenuse müügi puhul teenuse ostjale osutamise periood.

Kommunaalteenuste osutamisest tekkivad tulud ja kulud on ettevõtte tuludes ja kuludes kajastatud täies ulatuses.

Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

14 -04- 2005

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu.

Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende maksumääraga 24/76 netodividendi-
dena väljamakstud summalt. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide välja-
kuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks
vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis
võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisas 8.

Bilansipäevajärgsed sündmused

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



14 -04- 2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1

Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitis Rajatis	Kokku
Soetusmaksumus			
Saldo 31.12.2003	5 420 165	13 289 609	18 709 774
Saldo 31.12.2004	5 420 165	13 289 609	18 709 774
Akumuleeritud			
kulum 31.12.2003	0	871 004	871 004
Arvestatud kulum	0	265 794	265 794
Akumuleeritud			
kulum 31.12.2004	0	1 136 798	1 136 798
Jääkmaksumus 31.12.2003	5 420 165	12 418 605	17 838 770
Jääkmaksumus 31.12.2004	5 420 165	12 152 811	17 572 976

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ehitist koos selle juurde kuuluva parkla ja maaga, mida ettevõtte rendib välja kasutusrendi tingimustel. Veel kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad, mida hoitakse turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ettevõtte ise ei kasuta.

	2 004	2 003
Renditulu kinnisvarainvesteeringult	3 343 224	3 156 742
Kinnisvarainvesteeringu kulud	1 018 767	1 136 882

Lisa 2

Maksud

	31. 12. 2004		31. 12. 2003	
Maksuliik	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	51 972	0	31 310

Lisa 3

Laenu tagatis ja panditud vara

Lisas 4 toodud laenu tagatiseks on seatud Aktsiaselts Eesti Ühispank kasuks hüpoteek kinnistule asu-
kohaga Järvevana tee 9f Tallinnas summas 10 000 000 krooni, hüpoteegiintressiga 12% aastas ja kõrval-
nõudega 3 000 000 krooni.

Lisa 4
Võlakohustused

14 -04- 2005

Laen Eesti Ühispangalt	31.12.2004	31.12.2003
Kohustuse jääk	8 134 871	9 164 635
Maksed 1. aastal	1 173 068	1 026 166
Maksed 2. kuni 6. aastal	6 961 803	5 836 468
Maksed alates 7. aastast	0	2 302 001
 Maksetähtaeg	 2010.a.	 2010.a.
Intressi määr bilansipäeval	2,923%	4,243%
Laen on antud Eesti kroonides.		

Lisa 5
Müügitulu

OÜ Merix Consulting müügitulu on saadud kõik Eesti Vabariigis.
Tegevusalade lõikes jagunes müügitulu alljärgnevalt:

	2004.a.	2003.a.
Bürooruumide rent	3 343 224	3 156 742
Kommunaalteenuste müük	1 098 898	1 034 397
KOKKU	4 442 122	4 191 139

Lisa 6
Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2004.a.	2003.a.
Elekter	538 009	533 945
Haldus- ja hoolduskulud	504 655	496 141
Koristustööd, prügiveo	187 526	187 913
Soojusenergia	142 004	111 800
Muud teenused	90 714	200 116
KOKKU	1 462 908	1 529 915

Lisa 7
Seotud osapooled

14 -04- 2005

	2004.a.	2003.a.
Tehingud seotud osapooltega	Ostud	Ostud
emaettevõtja AS EKE Invest	400 000	500 000

Aruandeaastal on saadud ka sama kontserni ettevõtjalt Tornimäe Kinnisvara AS-lt lühiajalist laenu summas 60 000 krooni ja antud lühiajalist laenu sama kontserni ettevõtjatele Senor Kinnisvara OÜ-le summas 75 000 krooni ning Crislivince OÜ-le summas 310 000 krooni.

Nõuded seotud osapooltele	31.12.2004	31.12.2003
emaettevõtja AS EKE Invest: lühiajaline laen	2 250 000	700 000
sama kontserni ettevõtjad:		
Senor Kinnisvara AS: lühiajaline laen	125 000	100 000
Crislivince OÜ: lühiajaline laen	180 000	0
Kokku	2 555 000	800 000

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

Muid tehinguid omanike, juhatuse ja nõukogu liikmete ning nende lähikondlaste ja OÜ Merix Consulting vahel toimunud ei ole.

Lisa 8
Vaba omakapital

Juhul, kui OÜ Merix Consulting otsustaks kogu vaba omakapitali välja maksta, jaotuks see dividendideks ja dividendide tulumaksuks järgmiselt:

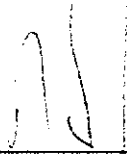
	31.12.2004	31.12.2003
Kokku vaba omakapital	6 417 706	4 118 305
Võimalik dividendidena väljamakstav summa	4 877 457	3 047 546
Tulumaks	1 540 249	1 070 759

14 -04- 2005

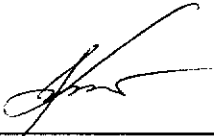
Majandusaasta aruande allkirjad

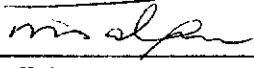
OÜ Merix Consulting majandusaasta aruanne, mis on kinnitatud ettevõtte ainuosaniku poolt

10. märts 2005. otsusega, allkirjastamine 10.03. 2005.


Rein Tiik
Juhatuselige


Jaan Kabin
Nõukogu esimees


Kõit Uus
Nõukogu liige


Madis Talgre
Nõukogu liige

14 -04- 2005

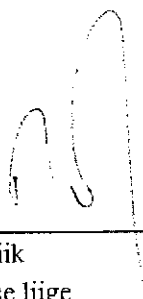
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Merix Consulting puhaskasum 31.12.2004 seisuga on järgmine:

Elmiste perioodide jaotamata kasum	4 118 305
Aruandeaasta puhaskasum	2 299 401
Jaotamata kasum kokku	6 417 706

OÜ Merix Consulting juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jätta kasum jaotamata.

Tallinn, 26. jaanuar 2005



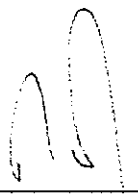
Rein Tiik
Juhatuse liige

14 -04- 2005

Osanike nimekiri

Osaniku nimi	Aadress	Äriregistri kood	Osade arv	Osa nimiväärtus	Osa omandamise aeg
AS EKE Invest	Liivalaia 14 10118 Tallinn Eesti Vabariik	10046500	1 osa osalus 100%	1 000 000	10.09.1999

Tallinn,10.03..... 2005


Rein Tiik
Juhatuses liige

1 Mustamäe tee 44,
10621 Tallinn
tel 667 1703
fax 667 1704
pkf@pkf.ee

Audiitori järeldusotsus

OÜ Merix Consulting osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Merix Consulting 31.detsembril 2004 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14 ja mille õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne 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.

Meie arvates on raamatupidamise aastaaruanne koostatud kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Merix Consulting finantsseisundit seisuga 31.detsember 2004, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta tulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 7.veebruari 2005

PKF Estonia

Malle Rannik

Malle Rannik
Vannutatud audiitor