

Tallinna Linnamajandus- ja
Registriteamet
KESSE TOULNU
11-07-2004

Olga Kubac

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2003
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2003

OÜ RALDON

Äriregistri number: 10864245
Aadress: Pärnu mnt. 160, Tallinn 11317
Tegevjuht: Mati Tusov
Telefon: (0) 6142137
Faks: (0) 6142139
Põhitegevusala: Kinnisvaraarendus

Tallinna Linnalaenu
Registrieskand
SISSE TULNUD

01-07 2004

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele ja lisadele 1 - 7.....	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	12
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.....	12
Lisa 1 Maksud.....	15
Lisa 2 Antud ja saadud laenud.....	15
Lisa 3 Materiaalne põhivara ja kinnisvarainvesteeringud.....	15
Lisa 4 Müügitulu.....	16
Lisa 5 Laenude tagatised.....	16
Lisa 6 Tehingud seotud osapooltega.....	16
Lisa 7 Finantsriskid.....	16
Juhatuse allkirjad aastaaruandele	17

Tallinn Linnakohtus
Registrikeskond
SISSE TULNUD

01-07-2004

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Raldon peamiseks tegevusalaks on kinnisvarahaldus ja -arendus.

Juriidiline aadress:	Pärnu mnt. 160 11317 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10864245
Telefon:	372 6142137
Faks:	372 6142139

TEGEVUSARUANNE

OÜ Raldon kajastatava majandusaasta põhiliseks arendusprojektiks on olnud kinnistul Pärnu mnt. 139 asuva hoone renoveerimistööd ja sisustamine ning pikaajalise rendilepingu sõlmimine Tallinna Politseiprefektuuriga nimetatud hoone rendileandmiseks.

Majandusaasta kahjum oli tingitud suurtest väljaminekute eelnimetatud hoone ettevalmistamiseks enne rendiperioodi. Järgmise majandusaasta esimesel poolel on planeeritud nimetatud projektiga jõuda kasumisse.

Järgneva majandusaasta prioriteetideks on arendusprojektide mahu suurendamine.

Aruandeperioodi jooksul juhatuse liikmetele tasu ei makstud, ettevõttes töötas üks töötaja.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele ja lisadele 1 - 7.

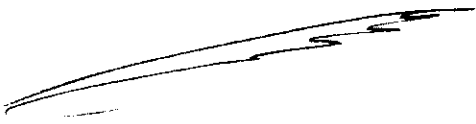
Talinn, 31.12.2003
Kogutud
SISSE TUUNUD

01-07-2004

Juhatus kinnitab OÜ Raldon perioodi 1. jaanuar 2003 kuni 31. detsember 2003 kohta koostatud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt;
3. OÜ RALDON on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Juhatus liige
Mati Tusov

Tallinn, "30" *juuni* 2004

Tuluvuste ja
Kulude aruanne

Bilanss

AKTIVA		SISSE TULENUK	
KÄIBEVARA		31.12.2003	31.12.2002
Raha ja pangakontod			
Kassa ja pangakontod		108106	
Kokku raha ja pangakontod		108106	0
Mitmesugused nõuded.			
Lühiajalised nõuded		4388000	
Kokku mitmesugused nõuded		4388000	0
Ettemaksud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		4929	
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		614	
Kokku ettemakstud tulevaste perioodide kulud		5543	0
KOKKU KÄIBEVARA		4501649	0
AKTIVA		SISSE TULENUK	
PÕHIVARA		1	2
Pikaajalised investeeringud			
Kinnisvarainvesteeringud		138324889	
Ettemaksud kinnisvarainvesteeringusse		24997000	
Kokku kinnisvarainvesteeringud		163321889	0
Materiaalne põhivara			
Muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muud (soetus- maksumuses)		40000	40000
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)		26667	10667
Lõpetamata ehitus			
Kokku materiaalne põhivara		13333	29333
KOKKU PÕHIVARA		163335222	29333
KOKKU AKTIVA		167836871	29333

PASSIVA		
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED	31.12.2003	31.12.2002
	SISSE	TOULE
		2
Võlakohustused	0 1 -07	7004
Tagatiseta võlakohustused	728383	
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed		
järgmisel perioodil	4597808	
Kokku võlakohustused	5326191	0
Võlad hankijatele		
Hankijatele tasumata arved	7878605	
Kokku võlad hankijatele	7878605	0
15. Maksuvõlad	31790	
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)		
16.1. Võlad töövõtjatele	15000	
KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED	13251586	0
PIKAAJALISED KOHUSTUSED	1	2
Pikaajalised võlakohustused		
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed		
järgmistel perioodidel	153590857	
Muud laenud	5305760	
Kokku pikaajalised võlakohustused	158896617	0
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	158896617	0
PASSIVA		
	31.12.2003	31.12.2002
OMAKAPITAL	1	2
Aktsiakapital või osakapital nimiväärtuses	40000	40000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-10667	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4340665	-10667
KOKKU OMAKAPITAL	-4311332	29333
KOKKU PASSIVA	167836871	29333

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Kasumiaruanne

01-07-2004

	01.01.03-31.12.03	01.01.02-31.12.02
	1	2
MÜÜGITULU	3605034	
Müüdud toodete (kaupade, teenuste) kulu	1106955	
BRUTOKASUM	2498079	0
Mitmesugused tegevuskulud	2775217	10667
ÄRIKASUM	-277138	-10667
Finantstulud		
Muud intressi- ja finantstulud	885	
Kokku finantstulud	885	0
Finantskulud		
Intressikulud	3982541	
Kahjum valuutakursimuutustest	81871	
Kokku finantskulud	4064412	0
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST	-4340665	-10667
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	-4340665	-10667

Rahavoogude aruanne

Ühine Linnakogu
Kogumäärus

SISSE TULNU

ÄRITEGEVUSEST tulenevad rahavood

	01.01.03-31.12.03	01.01.02-31.12.02
	1	0 1 -07- 2004
Ärikasum	-4340665	-10667
Äritegevusega korrigeerimine		
Korrigeerimine kulumiga	16000	10667
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5543	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8653778	
Intresside tulud-kulud	3981656	
Kokku rahavood äritegevusest	8305226	0

2. INVESTEERINGUTEST tulenevad rahavood

	01.01.03-31.12.03	01.01.02-31.12.02
	1	1
Materiaalse põhivara soetamine		-40000
Kinnisvarainvesteeringud s.h. ettemaksud	-24997000	
Muude finantsinvesteeringute soetus	-138324889	
Antud laenud	-7445000	
Antud laenude tagasimaksed	3057000	
Saadud intressid	885	

RAHAVOOG INVESTEERINGUTEST**-167709004****-40000****3. FINANTSEERINGUTEST tulenevad rahavood**

	01.01.03-31.12.03	01.01.02-31.12.02
	1	1
Saadud laenud	164671318	
Laenude tagasimaksed	-1176893	
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		
Aktsiate emiteerimine		40000
Makstud intressid	-3982541	

RAHAVOOG FINANTSEERINGUTEST**159511884****40000****RAHAVOOG KOKKU****108106****0****RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUL****0****0****RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUL****108106****0**

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Aksia- kapital	Eelmiste perioodide kasum/ kahjum	Aruandeaasta kasum/ kahjum	Kokku	Tallinna linnakohtu Registrikeskond SISSE TULNUD 01-07-2004
31.12.2002	40'000		-10'667	29'333	
2002. a. kasumi suunamine järgmistesse perioodidesse	0	-10'667	10'667	0	
Aruandeaasta kasum	0	0	-4'340'665	-4'340'665	
31.12.2003	40'000	-10'667	-4'340'665	-4'311'332	

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

OÜ RALDON raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ RALDON kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpapereid (pankade rahaturufondide osakuid).

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 bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved"). Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud 180 päeva, on kantud kuludesse. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja sama kulukirje vastukandena. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses s.o. soetusmaksumuses ja ümberhindlused sõltuvalt väärtuse tõusust ning langusest. Ümberhindlused baseeruvad igaaastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud äritulud". Kapitalirendile võetud kinnisvarainvesteeringute arvestus toimub sarnaselt ostetud kinnisvarainvesteeringutega.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10,000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10,000 krooni, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara rekonstrueerimisväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Põhivara remondi- ja hoolduskulud, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Tallinna Linnavalitsus
Registriamet

SISSE TULEMINE

01-07-2004

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 3%
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 40%

Maad ei amortiseerita.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam.

Rendilepingust tulenev intressikulu kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul tekkepõhiselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt kinnisvarainvesteeringuga. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul tekkepõhiselt tuluna.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangust, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

Ettevõtte tulumaks

Kuni 31. detsember 2002 maksustatakse vastavalt tulumaksuseadusele (jõustus 1. jaanuaril 2000) ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele väljamakstavaid dividende (26/74 netodividendina väljamakstud summalt). Vastavalt alates 1. jaanuarist 2003 kehtima hakkavale seadusemuudatusele maksustatakse tulumaksuga ettevõtte poolt väljamakstavaid dividende olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 26/74 netodividendina väljamakstud summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse "Eelmiste perioodide jaotamata kasumi" vähendamisenä dividendide väljakuulutamise hetkel. Alates 1. jaanuarist 2003 väljakuulutatavate dividendide osas hakatakse vastavalt kehtima hakkavale raamatupidamise seaduse muudatusele dividendide tulumaksu kajastama dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

OÜ RALDON aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke;
- b) juhtkonna ning juhatuse liikmeid;
- c) eelpool loetletud isikute lähikondlasi; ja
- d) ettevõtte töötajaid.

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 30. juuni 2003 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

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.

Rahavoogude aruanne

OÜ RALDON rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju, ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Lisa 1 Maksud
(kroonides)

Maksuliik	31. detsember 2002		31. detsember 2003	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Sotsiaalmaks	0	0	0	13'514
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	10'540
Töötuskindlustusmaks	0	0	0	614
Maksuintressid	0	0	0	193
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	6929
Käibemaks	0	0	4'929	0
Kokku	0	0	4'929	31'790

Lisa 2 Antud ja saadud laenud

Laenu subjekt	Saldo 31.12.02	Intress	Tähtaeg	Jääk 31.12.2003	
				Kokku	sh. Lühiajaline osa
Lühiajalised nõuded					
Äriühing	-		31.12.04	400000	
Äriühing	-		31.12.04	1000000	
Äriühing	-		31.12.04	2988000	
Kokku:				4388000	
Lühiajalised võlad					
Äriühing	-	0%		728383	
Kokku:				728383	
Pikaajalised võlad					
Äriühing	-			3309470	
Äriühing	-			1996290	
Hansapank AS, lep. 03-042157-JI	-	euribor+3,5%	30.05.18	158188665	4597808
Kokku:				163494425	4597808

Lisa 3 Materiaalne põhivara ja kinnisvarainvesteeringud

	Maksumus aasta alguseks	Sissetulek	s.h. ostetud	Maksumus aasta lõpuks	Kulum	Jääkmaksumus
1. Materiaalne põhivara	40 000	-	-	40 000	16 000	13 333
- inventar	40 000	-	-	40 000	16 000	13 333
2. Kinnisvara-investeering	-	163 321 889	163 321 889	163 321 889	-	163 321 889
- Pärnu mnt. 139	-	138 324 889	138 324 889	138 324 889	-	138 324 889
- ettemaks	-	24 997 000	24 997 000	24 997 000	-	24 997 000

Tallinn, Eesti Vabariik
Registreeritud
SISSE TULUS

01-07-2004

Lisa 4 Müügitulu

a) OÜ RALDON müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Ruumide renditulu

3'605'034

Kokku

3'605'034

Eelmisel arvestusperioodil käivet ei tekkinud.

Lisa 5 Laenude tagatised

OÜ RALDON poolt saadud laenu (Hansapank AS) tagatiseks on panditud järgmised varad:
Kinnistu Pärnu mnt. 139 - hüpoteek

Lisa 6 Tehingud seotud osapooltega

OÜ-l RALDON tehinguid seotud osapooltega perioodil 01.01.2003 kuni 31.12.2003 ei olnud.

Lisa 7 Finantsriskid

Intressimäärarisk

OÜ RALDON pikaajaline laen AS-ilt Hansapank on seotud EURIBOR-iga, mistõttu intressimäärade muutumine mõjutab laenult makstavate intresside kulu.

Tallinna linnakohtus
Registri osakond
SISSE TULENUD
01-07-2004

Juhatuse allkirjad aastaaruandele

OÜ RALDON perioodi 01.01.2003 - 31.12.2003 aastaaruande, mis on kinnitatud osaniku poolt

allkirjastamine "30. juuni" 2004:



Juhatuse liige
Mati Tusov

Tallinn, Linnakogus
Registri osakond
SISSE TULEMINE

01-07-2004

OÜ Raldon
Reg.nr. 10864245**OSANIKE NIMEKIRI**

Nr.	Osaniku nimi	Osa summa	Osaluse %
1.	Mati Tusov	20'000 kr	50%
2.	TRUCK & TRANSPORT OÜ, reg.kd. 10936458	20'000 kr	50%


Mati Tusov
Juhatuse liige

"30. juuni" 2004