

Madi Juhani

KONTROLLITUD

OÜ Finantspartner

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2004 lõppenud
majandusaasta kohta*

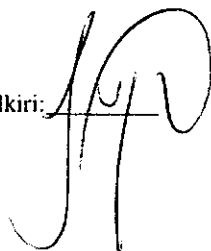
<i>Majandusaasta algus</i>	<i>01. jaanuar 2004</i>
<i>Majandusaasta lõpp</i>	<i>31. detsember 2004</i>
<i>Ärinimi</i>	<i>osühing Finantspartner</i>
<i>Registrikood</i>	<i>10681515</i>
<i>Aadress</i>	<i>Tartu mnt 10-20 10145 Tallinn</i>
<i>Sidevahendid</i>	<i>tel +(372) 6 013 582</i>
<i>Põhitegevusala</i>	<i>kinnisvara haldamine, ost-müük</i>

Aruandele lisatavad dokumendid

- Osanike nimekiri

SISUKORD

SISUKORD.....	2
JUHATUSE DEKLARATSIOON.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
BILANSS	5
KASUMIARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
LISA 1 – KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED.....	10
LISA 2 – MITMESUGUSED NÕUDED.....	12
LISA 3 – PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD	12
LISA 4 – KINNISVARAINVESTEERINGUD	12
LISA 5 – LÜHI- JA PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED	13
LISA 6 – MAKSUVÕLAD	13
LISA 7 – MÜÜGITULU	13
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	14
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD.....	15



JUHATUSE DEKLARATSIOON

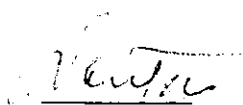
Osäühingu Finantspartner juhatus on 30. juunil 2005 koostanud osäühingu tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2004 lõppenud majandusaasta kohta.

Osäühingu Finantspartner juhatus kinnitab:

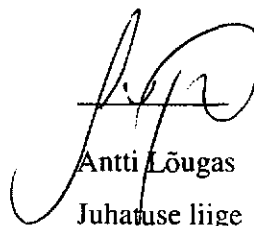
- ❖ lehekülgedel 5 – 14 toodud raamatupidamise aruande koostamise õigsust ja täielikkust;
- ❖ aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga ning kajastavad õigesti ja õiglaselt osäühingu finantsseisundit, majandustulemust ning rahavoogusid;
- ❖ juhatuse hinnangul on osäühing Finantspartner jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Tagamaks raamatupidamise aastaaruande koostamist kooskõlas raamatupidamise hea raamatupidamistava nõuetega, on juhatus andnud hinnanguid, mis mõjutavad osäühingu varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil osäühingu seisundist, kavatsustest ning riskidest aruande koostamispäeva seisuga.

Osäühingu juhatus on esitanud käesoleva majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja selle lisadest ning juhatuse ettepanekust kasumi jaotamise kohta, osäühingu koosolekule kinnitamiseks.



Leili Lõugas
Juhatus liige



Antti Lõugas
Juhatus liige

TEGEVUSARUANNE

Aasta 2004 oli osaühingu Finantspartner jaoks edukas. Selle jooksul tegutses osaühing peamiselt kinnisvara haldamise ning kinnisvara ostu-müügitehingute alal. Majandusaastaks püstitatud peamised tegevuse plaanid täideti, müügitulu saadi 7,98 miljonit krooni ning majandusaasta lõppes muljet avaldava kasumiga.

Järgmiseks, 2005. majandusaastaks planeerib osaühing töö jätkumist põhitegevusaladel.

Arengu- ja uurimisväljaminekuid möödunud majandusaastal ei tehtud ning neid ei planeerita ka järgnevals perioodiks.

Majandusaasta jooksul oli osaühing keskmiselt 1 palgaline töötaja (tegevjuht), kelle töötasufond moodustas 50 624 krooni. Juhatuse liikme kohustuste täitmise eest tasu ei makstud. Juhatuse liikmetele soodustusi tehtud ei ole, nende ametist vabastamise korral neile täiendavaid hüvitisi ette nähtud ei ole. Juhatuse liikmetele soodustusi tehtud ei ole.



Antti Lõugas
Juhatuse liige

BILANSS

(kroonides)

AKTIVA	Lisa	31.12.2004	31.12.2003
Käibevara			
Raha ja pangakontod		3 090	3 751
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		23 516	17 121
Kokku		23 516	17 121
Mitmesugused nõuded			
Muud lühiajalised nõuded	2	567 558	314 000
Kokku		567 558	314 000
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		0	57 943
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		155 301	125 931
Kokku		155 301	183 874
Varud			
Ostetud kaubad müügiks		250 000	250 000
Kokku		250 000	250 000
Käibevara kokku		999 465	768 746
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3	1 544 866	1 544 866
Kinnisvarainvesteeringud	4	12 149 463	7 147 857
Materiaalne põhivara			
Lõpetamata põhivara ja ettemaksed		3 000	1 455 000
Kokku		3 000	1 455 000
Põhivara kokku		13 697 329	10 147 723
AKTIVA KOKKU		14 696 794	10 916 469

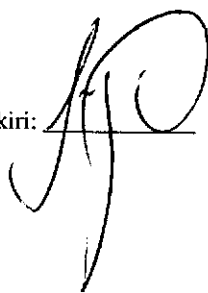
Allkiri:

FINANTSPARTNER

BILANSS

PASSIVA	Lisa	31.12.2004	31.12.2003
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	5		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		2 217 500	4 429 693
Pikaajaliste võlakoh. tagasimaksed järgm. per.		810 041	288 038
Kokku		3 027 541	4 717 731
Ostjate ettemaksed kaupade eest		2 297 930	1 095 000
Maksuvõlad	6	104 992	0
Võlad tarnijatele		266 975	271 300
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		5 000	0
Kokku		5 000	0
Lühiajalised kohustused kokku		5 702 438	6 084 031
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenud, võlakirjad, kapitalirendi kohustused	5	2 168 765	2 152 992
Kokku		2 168 765	2 152 992
Pikaajalised kohustused kokku		2 168 765	2 152 992
Kohustused kokku		7 871 203	8 237 023
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses		42 000	42 000
Kohustuslik reservkapital		4 200	4 200
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 633 246	2 244 951
Aruandeaasta kasum		4 146 145	388 295
Omakapital kokku		6 825 591	2 679 446
PASSIVA KOKKU		14 696 794	10 916 469

Allkiri:

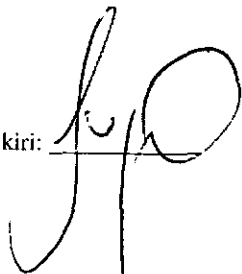


KASUMIARUANNE

(skeem 1, kroonides)

	Lisa	2004 Aasta	2003 Aasta
Müügitulu	7	7 979 423	1 645 887
Kaubad, teenused, materjal		3 299 155	684 225
Mitmesugused tegevuskulud		404 658	457 542
Muud ärikulud		13 094	7 386
Ärikasum		4 262 516	496 734
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		- 137 838	- 116 128
Muud finantstulud ja -kulud		21 467	7 689
Finantstulud ja -kulud kokku		- 116 371	- 108 439
Aruandeaasta puhaskasum		4 146 145	388 295

Allkiri:



FINANTSPARTNER

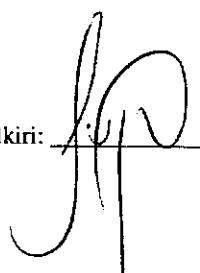
LISAD

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kaudsel meetodil, kroonides)

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	2004 Aasta	2003 Aasta
Aruandeperioodi puhaskasum	+ 4 146 145	+ 388 295
<i>Korrigeerimine käibekapitali muutustega:</i>		
Ettemaksed	+ 28 573	- 165 480
Nõuded ostjate vastu	- 6 395	- 7 209
Varud	0	- 250 000
Maksuvõlad	+ 104 992	0
Hankijatele tasumata arved	- 4 325	+ 209 899
Ostjate ettemaksed	+ 1 202 930	+ 1 095 000
Viitvõlad	+ 5 000	0
Rahavood äritegevusest kokku	+ 5 476 920	+ 1 270 505
RAHAVOOD INVESTEERINGUTEST		
Kinnisvarainvesteeringute soetamine / müük	- 4 021 491	- 3 876 990
Finantsinvesteeringute soetamine	0	- 1 544 866
Ettemaksude tegemine kinnisvara eest	+ 1 452 000	- 1 130 000
Laenu andmine / tagasilaekumine	- 253 558	+ 559 000
Rahavood investeerimisest kokku	- 2 823 049	- 5 992 856
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST		
Kapitalirendi maksete tasumine	- 547 859	- 630 603
Laenu andmine / tagasimaks	- 2 106 673	- 3 812 580
Rahavood finantseerimisest kokku	- 2 654 532	- 4 443 183
Rahavood kokku	- 661	- 279 168
SULARAHA JA SELLE EKVIVALENDID 01.01	3 751	282 919
SULARAHA JA SELLE EKVIVALENDID 31.12	3 090	3 751

Allkiri:



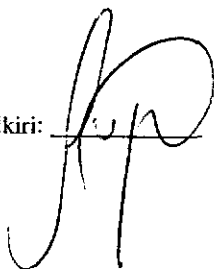
FINANTSPARTNER

OMAKAPITALI MUUTUSED.....

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

<i>(kroonides)</i>	2004	2003
<i>Osakapital:</i>		
Nimiväärtus 01.01	42 000	42 000
Nimiväärtus 31.12	42 000	42 000
<i>Kohustuslik reservkapital</i>		
Saldo 01.01	4 200	4 200
Saldo 31.12	4 200	4 200
<i>Jaotamata kasumi jääk:</i>		
Saldo 01.01	2 633 246	2 244 951
Saadud kasumit perioodi jooksul	+ 4 146 145	+ 388 295
Saldo 31.12	6 779 391	2 633 246

Allkiri:



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 1 – KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Osaühingu Finantspartner raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded kehtestab 1. jaanuaril 1995 jõustunud Raamatupidamise seadus, Vabariigi Valitsuse ja Rahandusministeeriumi määrused, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud soovitused. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Järgnevalt on toodud peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Aruanne kirjeldab majandustehinguid lähtudes soetusmaksumuse printsiibist.

Järgnevalt on toodud peamised arvestusmeetodid ja hidamisalused, mida kasutati käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Välisvaluutas toimunud tehingute arvestus

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohutused on seisuga 31.12.2004 ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad kasumiaruandes perioodi tulu või -kuluna.

Finantsvarade ja -kohustuste arvestus

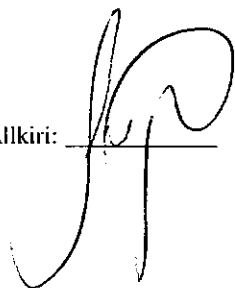
Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustuseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja -kohustuste esmane arvelevõtt toimub soetusmaksumuses, milleks on antud vara või kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvarade ostud ja müügid on kajastatud järjepidevalt nende väärtuspäeval, st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Allkiri:



Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalendid kajastavad kassas olevat sulraha, pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide ning lühiajaliste rahaturufondide (likviidsusfondid) osakute jääke. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil ning rahavoogusid investeerimis- ja finantseerimistegevusest otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalised nõuded, mida kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses (nominaalväärtus miinus allahindused) lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Võimaluse korral, kui see on otstarbekas, hinnatakse iga nõude laekumise tõenäosust ostjate kaupa eraldi. Kogumi puhul lähtutakse varasemate perioodide kogemusest. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse mitmesuguste tegevuskulude kirjel. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Ettevõtte tulumaks

Eesti Vabariigis maksustatakse tulumaksuga määras 24/76 kõik netodividendid. Bilansis ei kajastu potentsiaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Info nimetatud tulumaksukohustuse maksimaalse võimaliku suuruse kohta on toodud omakapitali liikumiste aruandes. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse tulumaskuluna kasumiaruandes dividendide väljakuulutamise perioodil.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Müügitulu kajastab kaupade või osutatud teenuste eest saada olevaid summasid, millest on maha arvestatud allahindlused ja maksud. Teenuse müügitulu kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist ja kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides teenuse osutamisega kaasnevate kuludega. Kauba müügitulu kajastatakse siis, kui kõik kauba omandiga seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale ning tehingu kulud on usaldusväärselt määratavad.

Intressitulu kajastatakse lähtuvalt vara sisemisest intressimäärast.

Reservid

Kohustuslik reservkapital moodustatakse kooskõlas Äriseadustiku nõuetega. Reservkapital moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 sissemakstud kapitali suuruse summa saavutamiseni.

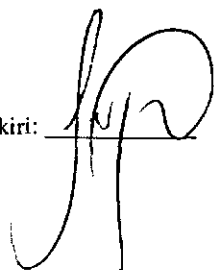
Kinnisvarainvesteeringud

Osühing Finantspartner kajastab kinnisvarainvesteeringuid bilansis õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtus põhineb osühingu juhatuse poolt tellitud eksperthinnangul.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansipäeva 31. detsembri 2004 ja juhatuse poolt aruande koostamispäeva 30. juuni 2005 vahemikul.

Allkiri:



LISA 2 – MITMESUGUSED NÕUDED

Osaühingu mitmesugused nõuded summas 567 558 krooni koosnevad lühiajalistest laenuõuetest EV era- ja juriidilistele isikutele. Laenud on antud ühiste äriprojektide arendamise finantseerimiseks.

LISA 3 – PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

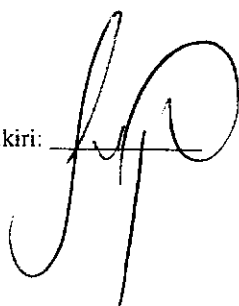
Pikaajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud OÜ Prime Invest osa soetusmaksumusega 1 544 866 EEK.

LISA 4 – KINNISVARAINVESTEERINGUD

Osaühing on soetanud kinnisvaraobjekte müügi- ning rendieesmärgil. Arvestust peetakse õiglas väärtuse meetodil. 2004. aastal iseloomustavad kinnisvarainvesteeringuid järgmised näitajad:

Renditulu	403 137
Halduskulud	106 422
Saldo perioodi alguses	7 147 857
Ostud ja parendused per jooksul	7 616 665
Müügid	2 615 059
Saldo per lõpul	12 149 463

Allkiri:



LISA 5 – LÜHI- JA PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED

Seisuga 31.12.2004 on osahinguga bilansis kajastatud järgmised võlakohustused:

Kohustuse liik	Saldo 31.12.2004	Maksed 2005	Maksed peale 2005
Kapitalirent	2 592 856	800 981	1 791 875
Erastamisvõlg	385 950	9 060	376 890
Lühiajaline laen	2 217 500	2 217 500	0

LISA 6 – MAKSUVÕLAD

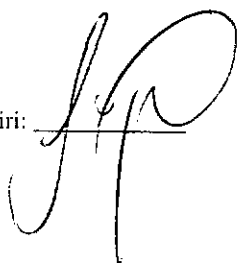
(kroonides)	31.12.2004	31.12.2003
Maksude ettemaksed		
Käibemaks	0	57 943
Kokku	0	57 943
Maksuvõlad		
Käibemaks	94 043	0
Käibemaksu viivis	431	0
Isiku tulumaks	3 572	0
Isiku tulumaksu viivis	29	0
Töötuskindlustuse makse	377	0
Töötuskindlustuse makse viivis	3	0
Maamaks	252	0
Maamaksu viivis	48	0
Sotsiaalmaks	6 190	0
Sotsiaalmaksu viivis	47	0
Kokku	104 992	0

LISA 7 – MÜÜGITULU

Müügitulu summas 7 979 423 krooni saadi kogu ulatuses siseriiklikust müügist järgmiste tegevusalade lõikes:

Kaupade ja teenuste müük	2 792 336
Kinnisvara müük	4 783 950
Kinnisvara rent	403 137

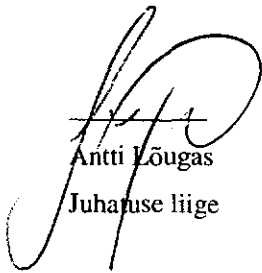
Allkiri:



KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Osühingu Finantspartner juhatus teeb ettepaneku jaotada 2004. aasta 4 146 145 krooni suurune kasum järgmiselt:

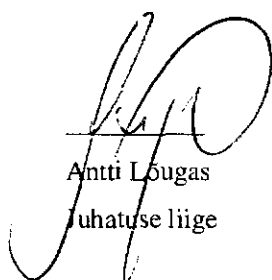
Kanda jaotamata kasumi kontole: 4 146 145 krooni.



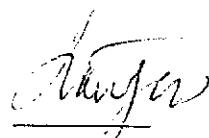
Antti Lõugas
Juhatuse liige

MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

Käesolevale majandusaasta aruandele on 30. juunil 2005 alla kirjutanud osäühingu juhatuse mõlemad liikmed:



Antti Lõugas
Juhatuses liige



Leili Lõugas
Juhatuses liige

OSAÜHING FINANTSPARTNER (10681515)

OSANIKE NIMEKIRI

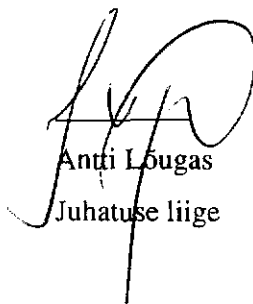
Seisuga 30.06.2005. a.

1. Leili Lõugas

Isikukood: 44201110243

Elukoht: Tallinn

Osa suurus: 42 000 EEK



Antti Lõugas
Juhatuse liige