

27. 04. 2005

17

Riina Iher

KONTROLLITUD

Management Experts OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.11.2003 – 31.10.2004

Aadress:	Hobujaama 4 Tallinn, 10151 Eesti Vabariik
Äriregistri kood:	10894352
Telefon:	372 266 741 55
Faks:	372 266 741 60
Audiitor:	PKF Eesti OÜ

Lisatud dokumendid:

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

27. 04. 2005

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 1 Mitmesugused lühi- ja pikaajalised nõuded	11
Lisa 2 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Sidusettevõtjate osad	12
Lisa 5 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 6 Tulumaks	13
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Saldod seotud osapooltega	13
Majandusaasta aruande allkirjad	14

27. 04. 2005

Tegevusaruanne

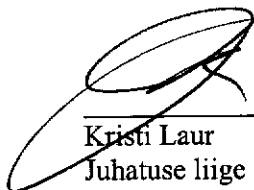
Management Experts OÜ tulemused majandusaastal 2003-2004 olid rahuldavad. Osaühingu majandustegevus on seotud ainult osalusega ja investeerimisega kinnisvarasse Eestimaa eri piirkondades.

Osaühingul käivet polnud, puhaskasum oli 2 350 384 krooni.

Planeeritud kinnisvaraprojekt lükkub järgmisse majandusaastasse, kuna detailplaneeringu kinnitamine vastaval maa-alal venis. Järgmisel majandusaastal on planeeritud investeerida osaühingule osaluse kaudu kuuluvasse kinnisvara renoveerimisprojekti umbes 10 miljonit krooni.

Osaühingul töötajaid majandusaasta jooksul ei olnud.

Management Experts OÜ töötasu ega sotsiaalmaksu ei maksnud, samuti ei makstud töötasu juhatuse liikmetele.



Kristi Laur
Juhatuse liige

27.04.2005

Raamatupidamise aastaaruanne

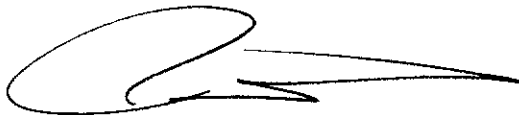
01.11.2003 - 31.10.2004

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

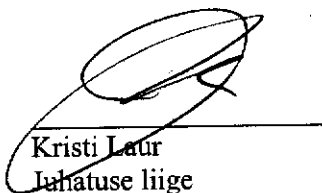
Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 13 toodud Management Experts OÜ perioodi 01.11.2003 – 31.10.2004.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

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

Tallinn, 17. jaanuar 2005



Pekka Järvinen
Juhatuses liige



Kristi Laur
Juhatuses liige

Bilanss
(kroonides)

AKTIVA	Lisa	31.10.2004	31.10.2003
Raha ja pangakontod		18 671	115 205
Mitmesugused nõuded	1	0	1 415 602
Viitlaekumised	8	964 522	631
Ettemaksed		3 471	0
Käibevara kokku		986 664	1 531 438
Pikaajalised finantsinvesteeringud	2	5 149 070	3 744 001
Kinnisvarainvesteeringud	3	1 858 800	0
Põhivara kokku		7 007 870	3 744 001
AKTIVA KOKKU		7 994 534	5 275 439
PASSIVA			
Lühiajalised laenud		981 182	0
Võlad tarnijatele		35	0
Muud lühiajalised võlad	8	397 076	1 009 582
Viitvõlad	8	964 522	0
Lühiajalised kohustused kokku		2 342 815	1 009 582
Kohustused kokku		2 342 815	1 009 582
Osakapital nimiväärtuses	7	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		3 257 335	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		2 350 384	4 225 857
Omakapital kokku		5 651 719	4 265 857
PASSIVA KOKKU		7 994 534	5 275 439



Alkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date.....

Altkiri/signature.....

PKF Estonia, Tallinn

27. 04. 2005

Kasumiaruanne
skeem 1
(kroonides)

		01.11.03.- 31.10.04.	09.10.02.- 31.10.03.
	Lisa		
Mitmesugused tegevuskulud		-8 256	-12 321
Kinnisvarainvesteeringu kulum	3	-7 076	0
Ärikasum (-kahjum)		-15 332	-12 321
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum sidusettevõtjatelt	4	2 317 381	4 110 278
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		40 109	125 913
Muud finantstulud ja -kulud	5	8 226	1 987
Kokku finantstulud ja -kulud		2 365 716	4 238 178
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		2 350 384	4 225 857
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		2 350 384	4 225 857



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date.....*MR*.....

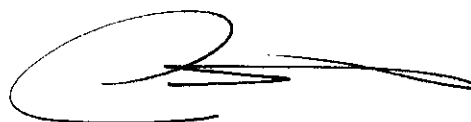
Allkiri/signature.....*28.01.05*.....

PKF Estonia, Tallinn

27. 04. 2005

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

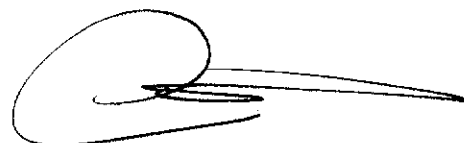
	01.11.03.- 31.10.04.	09.10.02.- 31.10.03.
Puhaskasum	2 350 384	4 225 857
Korrigeerimised (+/-)		
Kinnisvarainvesteeringu kulum	7 076	-
Kasum investeeringutelt kapitaliosaluse meetodil	-2 317 381	-3 954 904
Kasum tütarettevõtjate osade müügist	-	-155 374
Intressitulu	-63 724	-125 913
Intressikulu	15 151	-
Muud finantstulud ja -kulud	239	-1 987
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 379	-
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 546	-
Kokku rahavood äritegevusest	-8 422	-12 321
Soetatud sidusettevõtjad	-1 006 721	-703 279
Soetatud tütarettevõtjad	-	-25 850
Soetatud aktsiad ja väärtpaberid	-12 101	-
Soetatud kinnisvarainvesteeringud	-1 865 876	-
Antud laenud	-	-2 793 665
Antud laenude tagasimaksed	1 983 031	469 399
Saadud intressid	2 554	-
Saadud dividendid	-	3 140 921
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-899 113	87 526
Saadud laenud	811 002	-
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	811 002	0
Rahavood kokku	-96 533	75 205
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	115 205	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-96 533	75 205
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 672	115 205



27.04.2005

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 08.10.2002	40 000	-	-	40 000
Aruandeaasta puhaskasum	-	-	4 225 857	4 225 857
Saldo 31.11.2003	40 000	-	4 225 857	4 265 857
Aruandeaasta puhaskasum	-	-	2 350 384	2 350 384
Väljakuulutatud dividendid	-	-	-964 522	-964 522
Reservkapitali suurendamine	-	4 000	-4 000	-
Saldo 31.11.2004	40 000	4 000	5 607 719	5 651 719



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date.....

Allkiri/signature.....

PKF Estonia, Tallinn

27.04.2005

Arvestusmeetodid ja hindamisalused

Management Experts OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Aksiad ja muud väärtpaberid

Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena kajastatakse väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse määramisel on aluseks võetud turuhind. Kui õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse aktsiaid ja väärtpabereid bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Finantsvarade oste-müüke kajastatakse tehingupäeval.

Nõuded

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nominaalväärtusega.

Tütar- ja sidusettevõtjad

Tütarettevõtjaks on ettevõtja, mille tegevust emaettevõtja kontrollib. Kontroll eksisteerib, kui emaettevõtja omab üle 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või kui emaettevõtjal on muul viisil mõjuvõim otsustada teise ettevõtja tegevus- ja finantspoliitika üle.

Sidusettevõtja on ettevõtja, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtja omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringuid sellistesse tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel emaettevõtjale kuuluva osaga tütarettevõtja kasumist (kahjumist) ning laekunud dividendidega. Omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

Kui emaettevõtja omab sidusettevõtjas üle 20% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest, kuid sellise hääleõigusega ei kaasne olulist mõju, siis kajastatakse investeeringut sellisesse sidusettevõtjasse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (kuna õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav). Olulise mõju olemasolu või puudumist iseloomustavad tavaliselt järgmised asjaolud:

- esindatus investeerimisobjekti tegevjuhtkonnas või kõrgemas juhtorganis;
- osalemine investeerimisobjekti äripoliitiliste otsuste tegemisel;
- olulised tehingud investori ja investeerimisobjekti vahel;
- investori ja investeerimisobjekti juhtkondade osaline kattumine.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date.....

Allkiri/signature.....

PKF Estonia, Tallinn

27.04.2005

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.

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 bilansis soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahinndlused väärtuse langusest analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitise kasulik tööiga on 50 aastat.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

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

Tulude arvestus

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende maksumääraga 24/76 (alates 01.01.2005) netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise 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 lisades.

Seotud osapooled

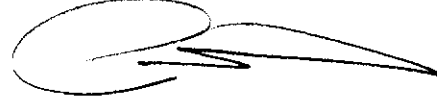
Seotud osapoolteks on:

- Management Experts OÜ omanikud;
- Management Experts OÜ sidusettevõttjad;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnese bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusid, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.



27.04.2005

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Mitmesugused lühi- ja pikaajalised nõuded

	Saldo	12 kuu	1-5 aasta		Intressi-
	31.10.04	jooksul	jooksul üle 5 aasta		määr
Nõuded sidusettevõtjate vastu (lisa 8)	1 078 903	0	700 000	378 903	4%
Kokku	1 078 903	0	700 000	378 903	

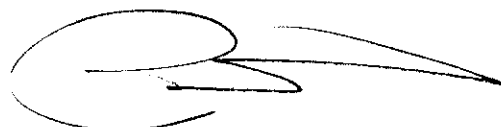
	Saldo	12 kuu	1-5 aasta		Intressi-
	31.10.03	jooksul	jooksul üle 5 aasta		määr
Nõuded sidusettevõtjate vastu (lisa 8)	2 428 546	1 389 752	700 000	338 794	4%
Muud nõuded	25 850	25 850	0	0	6%
Kokku	2 454 396	1 415 602	700 000	338 794	

Lisa 2 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2004	31.12.2003
Sidusettevõtjate osad (lisa 4)	4 058 066	2 705 207
Pikaajalised nõuded sidusettevõtjate vastu (lisa 1)	1 078 903	1 038 794
Muud aktsiad ja väärtpaberid	12 101	0
Kokku	5 149 070	3 744 001

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.10.2003	0	0	0
Soetamine	1 048 605	817 271	1 865 876
Soetusmaksumus 31.10.2004	1 048 605	817 271	1 865 876
Akumuleeritud kulum			
31.10.2003	-	-	-
Arvestatud kulum	-	7 076	7 076
Akumuleeritud kulum			
31.10.2004	-	7 076	7 076
Jääkmaksumus 31.10.2003	0	0	0
Jääkmaksumus 31.10.2004	1 048 605	810 195	1 858 800



27. 04. 2005

Lisa 4 Sidusettevõtjate osad

	Siiras Tegu OÜ	OÜ CMC Baltic	Kokku
Osalus 31.10.2004	50%	50%	
Osalus 31.10.2003	50%	50%	
Asukoht	Tallinn	Tallinn	
Tegevusala	Tehingud kinnis- ja vallasvaraga, selle haldamine ning nimetatud tehingute vahendamine	Ehitusalane projektijuhtimine, konsultatsioonid, järelvalve ja muud ehitamise ja kinnisvaraaren- dusega seotud tegevusalad	
Bilansiline maksumus 31.10.2003	28 633	2 676 574	2 705 207
Dividendid	-	-964 522	-964 522
Kapitaliosaluse kasum	32 827	2 284 554	2 317 381
Bilansiline maksumus 31.10.2004	61 460	3 996 606	4 058 066
Osalus sidusettevõtja omakapitalis			
31.10.03	28 633	2 676 574	2 705 207
Erinevused	-	-	-
Osalus sidusettevõtja omakapitalis			
31.10.04	61 460	3 996 606	4 058 066
Erinevused	-	-	-

Bilansipäeva järgselt müüdi 50%-line osalus sidusettevõtjas OÜ CMC Baltic. Müügist kahjumit ei saadud.

Lisa 5 Finantstulud ja -kulud

	2004	2003
Intressitulu laenudelt	23 616	-
Muud finantstulud	-	1 987
Finantstulud kokku	23 616	1 987
Intressikulu laenudelt	-15 151	-
Muud finantskulud	-239	-
Finantskulud kokku	-15 390	-
Finantstulud ja -kulud kokku	8 226	1 987

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date.....

Altkiri/signature.....

PKF Estonia, Tallinn

27.04.2005

Lisa 6 Tulumaks

Kuna dividendid sidusettevõtjalt saadakse maksustatult, siis ei ole väljakuulutatud dividendide tulumaksukulu aruandeaastal arvestatud.

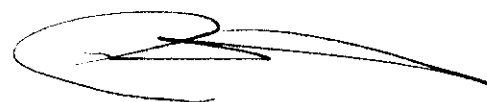
Jaotamata kasum seisuga 31.10.2004 on 5 607 719 krooni. Maksimaalne summa, mis oleks võimalik dividendidena välja maksta on 4 261 866 krooni. Sel juhul tekiks kohustus maksta dividendide tulumaksu summas 1 345 853 krooni.

Lisa 7 Osakapital

Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 40 000 krooni. Osatüingu asutamisel tasuti osa eest rahas.

Lisa 8 Saldod seotud osapooltega

<u>Nõuded seotud osapooltele</u>	<u>31.10.2004</u>	<u>31.10.2003</u>
Sidusettevõtjad		
- dividendid	964 522	-
- pikaajalised nõuded (lisa 1)	1 078 903	2 428 546
Kokku	2 043 425	2 428 546
 <u>Kohustused seotud osapooltele</u>	 <u>31.10.2004</u>	 <u>31.10.2003</u>
Omanik		
- dividendid	964 522	-
- lühiajalised võlad	395 796	-
Juhtkond		
- lühiajalised võlad	1 280	2 862
Kokku	1 361 598	2 862



27.04.2005

Majandusaasta aruande allkirjad

Management Experts OÜ majandusaasta aruanne kinnitati osanike üldkoosoleku poolt

28. veebruaril 2005.a. ja allkirjastati juhatuse liikmete poolt

28. veebruaril 2005.a.



Pekka Järvinen
Juhatuses liige



Kristi Laur
Juhatuses liige

27.04.2005



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

Audiitori järeldusotsus

Management Experts OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Management Experts OÜ 31.oktoobril 2004 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13 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 Management Experts OÜ finantsseisundit seisuga 31.oktoober 2004, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta tulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 28. jaanuaril 2005

PKF Estonia

Malle Rannik
Vannutatud audiitor

27. 04. 2005

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

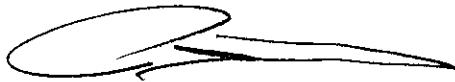
Management Experts OÜ puhaskasum 31.10.2004 seisuga on järgmine:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	3 257 335
Aruandeaasta puhaskasum	2 350 384
Jaotamata kasum kokku	5 607 719

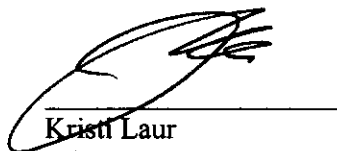
Management Experts OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada kasum järgnevalt:

- 4 261 866 krooni dividendideks,
- 1 345 853 krooni jätta jaotamata.

28. veebruaril 2005.a.



Pekka Järvinen
Juhatuse liige



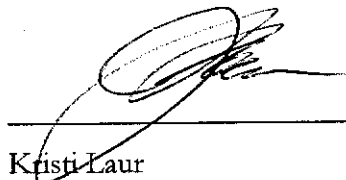
Kristi Laur
Juhatuse liige

27.04.2005

MANAGEMENT EXPERTS OSAÜHING (registrikood: 10894352)
osanike nimekiri 20.12.2004

Osaniku nimi, sünniaeg	Osa nimiväärtus	Panditud osad
Ukko Pekka Järvinen; 16.08.1982	40 000	0

Osahingu osakapitali suuruseks on 40 000 Eesti krooni, mis koosneb ühest osast.



Kristi Laur

Management Experts OÜ juhatuse liige