

02 -07- 2004

192-35548
.....
El

OÜ KEDIIV

2003.A.

MAJANDUSAASTA

ARUANNE

ÜLDANDMED :

Ettevõtja ärinimi	OÜ Kediiv
Aadress	Soola 5, Tartu 51014
Telefon	7 34 00 65
Faks	7 34 00 65
Äriregistrikood	10004737
Põhitegevusala	kinnisvara arendamine
Juhatus	Aare Käära
Audiitor	Epp Steinberg
Majandusaasta kestus	01.01.2003 – 31.12.2003
Aruande kinnitamise päev	30.06.2004.a

02-07-2004

Sisukord

Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5,6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	
Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	10,11
Lisa 1 Raha ja raha ekvivalendid	12
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded	12
Lisa 4 Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	12
Lisa 5 Pikaajalised investeeringud	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteering	13
Lisa 7 Põhivara	13
Lisa 8 Ostjate ettemaksed	14
Lisa 9 Võlad tarnijatele	14
Lisa 10 Maksuvõlad	14
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 12 Pangalaenud	14
Lisa 13 Muud pikaajalised kohustused	15
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Kaubad, materjal, teenused	15
Lisa 16 Finantstulud ja – kulud	16
Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega	16
Kasumijaotamise ettepanek	17
Juhatuse allkiri aastaaruandele	18
Audiitori järeldusotsus	

02-07-2004

.....

TEGEVUSARUANNE

OÜ Kediiv põhitegevusaladeks on kinnisvara müük ja arendamine, konsultatsiooniteenus, bürooteenus.

Tähtsamad sündmused 2003.a. :

* Tartus, Soola 3 kinnistul asuva hoone renoveerimise lõpetamine, parkla väljaehitamine.

* Tartus, Ringtee 43 asuva kinnistu võõrandamine.

* Mäksa vallas asuva kinnistu võõrandamine

* Tartus, Soola 3 hoonest osa võõrandamine

Tööjõukuluks 2003.a. oli juhatuse liikmele arvestatud tasu kokku 135729 (koos maksudega)

Juhatus oli 1- liikmeline.



Juhatuses liige

02-07-2004

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerime oma vastutust raamatupidamise aastaaruande eest ja kinnitame, et lehekülgedel 5 kuni 17 toodud OÜ Kediiv 2003.a. raamatupidamise aastaaruanne:

- 1) kajastab äriühingu finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt
- 2) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamise tavaga
- 3) raamatupidamiskohustuslane on jätkuvalt tegutsev.



Aare Käär

OÜ Kediiv juhatuse liige

Tartu 30.06. 2004.a.

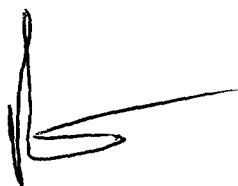
02-07-2004

.....

RAAMATUPIDAMISBILANSS

	kroonides	seisuga 31.12.03.a	seisuga 31.12.02.a
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		425 430	257 453
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		131845	1726060
Mitmesugused nõuded			
Muud lühiajalised nõuded		543597	544729
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		0	1118925
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		7372	1360
Käibevara kokku		1108243	3648527
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtete aktsiad või osad		2754590	2961103
Muud aktsiad ja osad		0	10000
Mitmesugused pikaajalised nõuded			0
Kokku		2754590	2971103
Kinnisvarainvesteeringud		27750000	0
Materiaalne põhivara			
Maa, hooned		0	3389000
Masinad, seadmed, muu inventar		132673	1489345
Akumuleeritud põhivara kulum		-68607	-157699
Lõpetamata ehitus		0	12597965
Põhivara kokku		30568656	20289714
VARAD KOKKU		31676899	23938241

Juhatuse liige



02 -07- 2004

.....

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Kohustused

Lühiajalised kohustused

Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel per.-l	1436311	931494
Lühiajaline laen	312000	
Ostjate ettemaksed	160950	0
Võlad tarnijatele	122337	717488
Maksuvõlad	71930	8923
Võlad töövõtjatele	5000	18559

Lühiajalised kohustused kokku **2108528** **1676464**

Pikaajalised kohustused

Muud pikaajalised võlakohustused	1918559	1808558
Pikaajalised pangalaenud	17091859	16418506
Võlad tütar- ja emaettevõtetele	1496511	1796511

Pikaajalised kohustused kokku **20506929** **20023575**

Kohustused kokku **22615456** **21700039**

Omakapital

Osakapital nimiväärtuses	150000	150000
Reservkapital	30000	30000
Eelmiste perioodide kasum,kahjum	2058202	1655807
Aruandeaasta kasum,kahjum	6823241	402395

Omakapital kokku **9061443** **2238202**

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU **31676899** **23938241**

Juhatus liige 

02-07-2004

KASUMIARUANNE

	2003.a	2002.a
Äritulud		
Müügitulu	3709641	636882
Muud äritulud	6831414	1633840
ÄRITULUD KOKKU:	10541055	2270722
Kulud:		
Kaubad, materjal ja teenused	325259	35566
Mitmesugused tegevuskulud	826975	780576
Palgakulu	90938	96061
Sotsiaalmaksud	44791	67889
Kulum		
põhivara kulum ja väärtuse langus	191160	131519
Muud ärikulud	520100	
ÄRIKULUD KOKKU:	1999224	1111611
ÄRIKASUM	8541831	1159111
Finantstulud ja kulud		
Intressitulud	361	2160
Muud finantstulud	433	274633
Intressikulud	-1510376	-518123
Finantsinvesteeringu ümberhindlus	-204861	0
Muud finantskulud	-4148	-515386
Kokku finantstulud ja -kulu	-1718591	1033509
Kasum,(-kahjum) majandustegevusest	6823241	402395


Juhatuse liige

02 -07- 2004

.....

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2003	2002
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	8541832	1159111
Korrigeerimised		
Põhivara kulum	191160	131518
Kasum põhivara müügist	-609659	-1510860
Kasum kinnisvarainvesteeringu hindamisest	-6221755	
Äritegevusega seotud nõuete muutus	1029718	-1151790
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-384754	703714
Makstud intressid	-1510376	-518123
Muud finantskulud- ja kulud	-3715	194197
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	1032451	-992233
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Materiaalse põhivara müük	4469546	598000
Materiaalse põhivara soetus	-666843	-2719861
Kapitaalehitus	-6026040	-12597966
Antud laenud	-315000	-281729
Antud laenude tagasimaksed	363132	692650
Saadud intressid	361	2160
Tütarettevõtte soetus		-3130841
Aktsiate ost		-10000
Aktsiate müük	10000	
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-2164844	-17447587
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	4072000	18720000
Laenude tagasimaksed	-2771830	-154350
Makstud kapitalirenti		-518333
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	1300170	18047317
RAHAVOOD KOKKU	167777	-392503
Raha perioodi alguses	257653	649956
Raha muutus	167777	-392503
Raha perioodi lõpus	425430	257453


Juhatuses liige

02 -07- 2004

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

.....

	Osakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2001	150000	30000	869226	1655807
Saldo 31.12.2002	150000	30000	402395	2238202
2003.a kasum			6823241	6823241
Saldo 31.12.2003	150000	30000	8094862	9061443

Juhatuse liige



02-07-2004

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

OÜ Kediiv 2003.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Kediiv 2003.a raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

OÜ Kediiv kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1

Arvestuse alused

Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi alusel nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Rahavoogude aruandes kajastatakse raha ja raha ekvivalendina kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulude vähendusena perioodis, mil laekumine toimus.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3000 krooni. Varasid, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille maksumus on alla 3000 krooni, kajastatakse vara kasutusele võtmise hetkel kuludes. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Materiaalse põhivara amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

hooned ja rajatised	2 %
masinad ja seadmed	15 %
muu inventar	20 %

Juhatuse liige



02-07-2004

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Juhatusel liige



02-07-2004

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.03	31.12.02
Kassa	10279	51641
Pangakontod	415151	206996
Kokku	425430	167777

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu 31.12.2003 on 131845 . Ebatõenäoliselt laekuvaid võlgnevusi ei ole.

Lisa 3 Mitmesugused nõuded

Nõuded koosnevad lühiajalistest laenudest ning kinnistu müükidest saadaolevatest summadest. 31.12.2003.a kokku 543597 krooni.

Lisa 4 Ettemakstud tulevaste perioodide kulud

Ettemakstud tulevaste perioodide kuludeks on juriidilise isiku vara kindlustusmaksed summas 7372 krooni.

Lisa 5 Pikaajaline finantsinvesteering

OÜ Kediiv soetas 2002.a. 60,86 % suuruse osaluse osaühingus Soola Kinnisvara (praeguse ärinimega OÜ Hotelligrupp). Investeeringu ostuhind oli 3 394 400, tütarettevõtte omakapital 31.12.02.moodustas 2 004028, millest OÜ Kediivi osalusele vastav omakapital oli 1 219651 krooni .

Firmaväärtus 2 174749 krooni kantakse kuluks 5 a jooksul. Aruandeaasta finantskulu investeeringu ümberhindamisest oli 434050 krooni , finantstulu 230089 krooni,investeeringu väärtus aruandeaasta lõpul 2754590 krooni .

OÜ Kediiv osalus OÜ-s Hotelligrupp 2002.a

Firmaväärtuse arvutus

algne investeering	3394400
omakapital 31.12.2003.a. Hotelligrupis	2004028
osalusele vastav omakapital	1219651
firmaväärtuse vahe	2174749
investeeringu mahakandmine 5.a 1/5 osa	434950
2002 investeeringu mahakandmine	434950
mahakantava investeeringu jääk 31.12.2003.a.	1739799

2003.a

Tütarettevõtte kasum 2003.a.	378063
Kasumist 60.86%, investeeringu kasv	230089
2003.a investeeringu mahakandmine	434950
mahakantava investeeringu jääk 31.12.2003.a.	1304849

Juhatus liige



02-07-2004

Lisa 6 Kinnisvarainvesteering

Maa, ehitis	Lõpetamata ehitis	Muud äritulud	Kinnisvarainvesteering
3100000	18 428245	6 221755	27 750000

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglase väärtuse meetodil aluseks võetud kinnisvara hindamise akt, kus on arvestatud kinnistu turuväärtust ning rendituluseid.

Lisa 7 Põhivara

PÕHIVARA LIIKUMINE 2003

	Maa, hooned	Hotelli mööbel	Inventar	Kokku
Soet.maksumus 01.01.03	3389000	1356673	132672	4878345
Ost	230000	436843		666843
Müük	519000	1793516		2312516
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	3100000			3100000
Soet.maksumus 31.12.03	0	0	132672	132672
Kulum 01.01.03	11180	102235	44284	157699
Arves.amort 03	8120	158717	24323	191160
Müüdud pv. Amort 03	19300	260952		280252
Kulum 31.12.03	0	0	68607	68607
				0
Jääkväärtus 01.01.03	3377820	1254438	88388	4720646
Jääkväärtus 31.12.03	0	0	64065	64065
Müügihind	1797851	1039834		2837685
Müüdud põhivara jääkväärtus	695462	1532564		2228026
Kasum/ kahjum	1102389	-492730	0	609659

Juhatuse liige



02-07-2004

Lisa 8 Ostjate ettemaksed

Ostjate ettemaksed koosneb rendi ettemaksust summas 160950 krooni . Igakuisele kantakse tulusse ühe kuu renditulu 5550 krooni.

Lisa 9 Võlad tarnijatele

Võlad tarnijatele koosneb järgneval aruandeperioodil tasutavatest arvete summadest kokku 122336 krooni.

Lisa 10 Maksuvõlad

	2003.a	2002.a
tulumaks palkadelt	3514.00	3866.00
sotsiaalmaks	5352.00	4599.00
erisoodustuse tulumaks	703.00	351.00
töötuskindlustusmaks	0	107.00
käibemaks	62361.00	0
Kokku	71930.00	8923.00

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

Võlad töövõtjatele koosneb väljamaksmisele kuuluvast palgast 5000 krooni.

Lisa 12 Pangalaenud

Lepingu nr.	Sõlmimise Kuupäev	Intress	Lõpp- tähtaeg	Laenu jääk 31.12.03	2004.a tasuda
KL-220502 KE	22.05.2002	Euribor+4%	23.05.09	18528170	1436311
03-263692-JL	25.11.2003	6% aastas	11.12.04	312000	312000
Kokku				18840170	1748311

Aruandeaastal tasuti pikaajalisi laenusid kokku 881830 krooni, intresse maksti 1510376 krooni.

Lisa 13 Muud pikaajalised kohustused

Muud pikaajalised võlad summas 1 918559 krooni tagasimaksmise tähtaeg peale 2004.a.

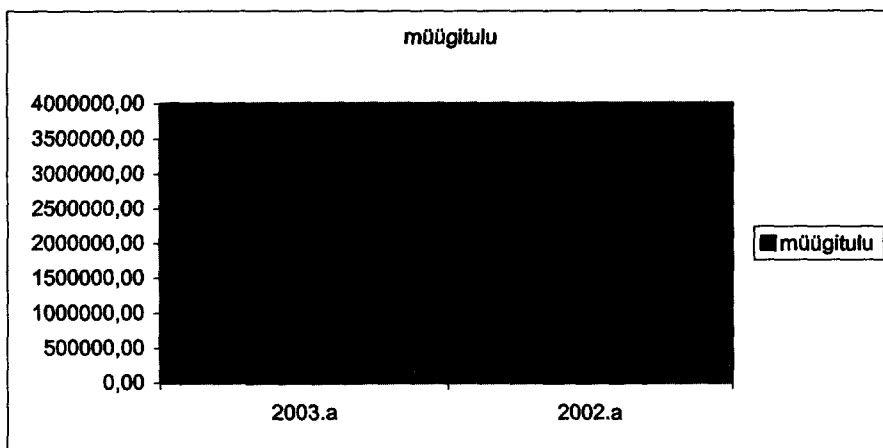
Juhatuse liige



02-07-2004

Lisa 14 Müügitulu

Müügitulu koosneb aruandeperioodil osutatud teenuste ja kaupade müügihinna, millelt on arvestatud käibemaks. Kogukäive 2003.a. 3 709641 krooni.



Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

	2003	2002
Elekter	84212	1488
Kütus	30839	19700
Remondikulud	18309	21647
Juriidilised kulud	149417	21284
Muud tegevuskulud	544198	716457
Kokku	826975	780576

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal, teenused

	2003	2002
Kokku	325259	35566

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

	2003	2002
Saadud intressid	361	2160
Makstud intressid	-1 510376	-518123
Muud finantstulud	433	274633
Muud finantskulud	-4148	-515386
Finantsinvesteeringu ümberhindlus	-204861	
Kokku	-1718591	-756716

Juhatusel liige

02-07-2004

Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Kediiv omab osalust 60,86 % ulatuses OÜ Hotelligrupp.

OÜ –le Hotelligrupp on müünud OÜ Kediiv põhivara summas 514835 krooni.

Seisuga 31.12.2003. on nõue OÜ –l Hotelligrupp OÜ Kediivi vastu summas

1 496511 . Nõude suurus 2002.a . 1 796387 krooni. 2004.a. on nõue veelgi vähenenud.

OÜ Kediiv on esitanud arveid 2003.a. OÜ –le Hotelligupp ruumide rendi, kütte, elektri eest summas 1 661700 krooni.


Juhatuse liige

02 -07- 2004

.....

KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK

- 2003 .aasta puhaskasum on 6 823241 kr.
- eelmiste aastate jaotamata kasum on 2 058 202 kr.
- juhatus otsustas kasumit mitte jaotada
- kasumi jääk peale aastaaruande kinnitamist 8 881443 kr.

Juhatuse liige



02-07-2004

JUHATUSE ALLKIRI 2003.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

.....

OÜ Kediiv juhatus on koostanud raamatupidamise aastaaruande ning tegevusaruande
OÜ Kediiv 2003.a. majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest,
raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest.

Aare Käär



Juhatuse liige

30.06.2004.a.

02-07-2004

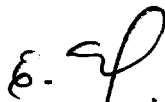
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS OSAÜHINGU KEDIIV OSANIKELE

Olen kontrollinud osaühingu Kediiv 31.detsembril 2003 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.

Auditi sooritamisel lähtusin Audiitortegevuse seaduse alusel kehtestatud auditeerimiseeskirjast. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritakse ja sooritatakse 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. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et 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 6823241 krooni kasumit ja bilansimahuks 31.12.2003 seisuga 31676899 krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Kediiv majandusaasta kasumit, finantsseisundit ja rahavoogusid seisuga 31.12.2003.

Tartus 30.juunil 2004



Epp Steinberg
Vannutatud audiitor
Tunnistus 135