

30-06-2005

ANNEI-ALL-ORG

KONTROLLITUD

Majandusaasta aruanne

OÜ Kalda Kinnisvara

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2004
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2004

Äriregistri kood 10049817
Aadress: Kalda 7B, Tallinn 11625
Telefon: 6 502 303
Faks: 6 502 307
Põhitegevusala Kinnisvara haldamine
Tegevjuht: Mart Ostrat

30-06-2005

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne	7
Omakapitali muutuse aruanne	8
Rahavoogude aruanne.....	9
Aastaaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	10
Lisa 1. Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 2. Antud pikaajalised laenud	11
Lisa 3. Materiaalse põhivara liikumine	11
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5. Tehingud seotud osapooltega	12
Lisa 6. Saadud pikaajalised laenud ja muud võlakohustused	13
Lisa 7. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud	14
Lisa 8. Viitvõlad	14
Lisa 9. Müügitulu	14
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek.....	15
Majandusaasta aasta aruande allkirjad	16

30-06-2005

Tegevusaruanne

OÜ Kalda Kinnisvara on OÜ Rabatti tütarfirma.

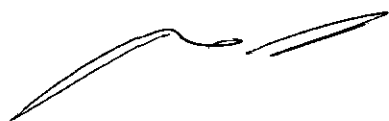
Firma põhitegevuseks oli 2004.a. kinnisvara haldamine.

Majandusaasta jooksul üüriti välja hoonet mis paikneb Tallinnas Kalda 7B asuval kinnistul.

2004.a. lõpetati hoone üleviimine gaasiküttele.

2005.a. on plaanis hoones asuva kaubatõstuki väljavahetamine kaasaegsema vastu.

OÜ-s Kalda Kinnisvara oli 2004. aastal keskmiselt üks töötaja, kellele arvestati töö- ja puhkusetasusid 32320.- krooni. Juhatuse liikmele tasu ei makstud. Juhatuse ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioon ei ole kokku lepitud.



Mart Ostrat
Juhatuse liige

30-06-2005

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Kalda Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja aastaaruande koostamispäeva 26.05.2005 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

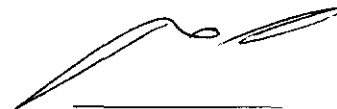
Juhatuse hinnangul on OÜ Kalda Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2004.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 28 mail 2005.a

Mart Ostrat

juhatuse liige



Bilanss

		31.12.2004	31.12.2003	kroonides
KÄIBEVARA				
Raha ja pangakontod		10 199	89 380	
Pangakontod		10 199	89 380	
Nõuded ostjate vastu	Lisa 1	15 187	57 401	
Ostjatelt laekumata arved		15 187	57 401	
Mitmesugused nõuded	Lisa 5	14 008	20 463	
Nõuded emattevõtja ja teiste konsolid.grupi ettev. vastu		14 008	20 463	
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)		1	11	
Intressid		1	11	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		1 360	1 449	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 7	409	498	
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		951	951	
KÄIBEVARA KOKKU		40 755	168 704	
PÕHIVARA				
Pikaajalised finantsinvesteeringud	Lisa 2	835 706	1 312 158	
Muud pikaajalised nõuded		835 706	1 312 158	
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 4	1 871 082	1 850 407	
Kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses		3 030 145	2 925 935	
Akumuleeritud kulum		-1 159 063	-1 075 528	
Materiaalne põhivara	Lisa 3	298 057	239 145	
Masinaid ja seadmed (soetusmaksumuses)		682 937	478 031	
Transpordivahendid (soetusmaksumuses)		20 052	20 052	
Muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muud (soetusmaksumuses)		676 447	676 447	
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)		-1 081 379	-1 009 385	
Lõpetamata ehitus		0	74 000	
PÕHIVARA KOKKU		3 004 845	3 401 710	
AKTIVA KOKKU		3 045 600	3 570 414	

kroonides

31.12.2004 31.12.2003

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Võlakohustused		357 129	357 129
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil		328 579	328 579
Muude pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		28 550	28 550
Võlad hankijatele		15 728	130 690
Hankijatele tasumata arved		15 728	130 690
Mitmesugused võlad	Lisa 5	21 467	30 237
Võlad emaettevõtjale ja teistele konsolid. grupi ettevõtj-le		21 467	30 237
Maksuvõlad	Lisa 7	13 460	2 761
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)	Lisa 8	11 046	41 666
Võlad töövõtjatele		2 289	2 195
Puhkusekohustus		7 966	4 868
Intressivõlad		791	28 449
Muud viitvõlad		0	6 154
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		418 830	562 483

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised võlakohustused	Lisa 6	1 556 959	2 065 593
Mittekonverteeritavad võlakohustused		0	151 500
Pangalaenu		1 414 209	1 742 793
Muude pikaajalised võlakohustused		142 750	171 300

PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU 1 556 959 2 065 593

KOHUSTUSED KOKKU 1 975 789 2 628 076

OMAKAPITAL

Aktsiakapital või osakapital nominaalväärtuses	40 000	40 000
Aazhio (üle/alla nominaalväärtuse)	50 000	50 000
Reservid	320 000	320 000
Kohustuslik reserv	320 000	320 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	232 337	444 214
Aruandeaasta kasum (kahjum)	427 474	88 124

KOKKU OMAKAPITAL 1 069 811 942 338

PASSIVA KOKKU 3 045 600 3 570 414

Kasumiaruanne

kroonides

	2004	2003
ÄRITULUD		
Müügitulu	Lisa 9 1 384 787	1 400 782
ÄRITULUD KOKKU	1 384 787	1 400 782
ÄRIKULUD		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	283 110	307 495
Mitmesugused tegevuskulud	330 683	240 413
Tööjõukulud	43 154	218 924
palgakulu	32 320	163 992
sotsiaalmaksud	10 666	54 113
Töötuskindlustusmaks	168	819
Kulum	155 529	190 059
põhivara kulum ja väärtuse langus ning kinnisvarainveteeeringute kulum	155 529	190 059
Muud ärikulud	0	0
ÄRIKULUD KOKKU	812 476	956 891
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	572 311	443 891
FINANTSTULUD JA -KULUD	-39 432	-355 767
intressikulud	-38 569	-355 835
muud finantkulud	-1 000	0
muud finantstulud	137	68
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST	532 879	88 124
KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST	532 879	88 124
Tulumaks	105 405	0
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	427 474	88 124

30-06-2005

Omakapitali muutuse aruanne

	Osakapital	Ülekurs	Kohustus- lik reserv- kapital	kroonides Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.03	40 000	50 000	320 000	0	444 214	854 214
Eelmise perioodi kasum				444 214	-444 214	
2003.a. kasum					88 124	
Seisuga 31.12.03	40 000	50 000	320 000	444 214	88 124	942 338
Seisuga 01.01.04	40 000	50 000	320 000	444 214	88 124	942 338
Makstud dividendid				-300 000		
Eelmise perioodi kasum				88 124	-88 124	
2004.a. kasum					427 474	
Seisuga 31.12.04	40 000	50 000	320 000	232 337	427 474	1 069 811

Vastavalt OÜ Kalda Kinnisvara põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

	kroonides	
	2004	2003
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	572 311	443 891
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	155 529	190 059
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	727 840	633 950
Nõuded ostjate vastu (+/-)	42 216	4 675 462
Muud lühiajalised nõuded (+/-)	6 455	-1 463
Tulevaste perioodide kulud (+/-)	89	-70
Maksuvõlad (+/-)	10 699	-25 499
Võlgnevus hankijatele (+/-)	-114 961	105 360
Mitmesugused võlad (+/-)	-8 770	-3 149 856
Viitvõlad (+/-)	-2 961	-51 899
Põhitegevuse genereeritud raha	660 607	2 185 985
Intressimaksed	-149 775	-142 529
Makstud tulumaks	-105 405	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	405 427	2 043 456
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Põhivara soetamine	-235 116	0
Lõpetamata põhivara ja ettemaksud	0	-74 000
Antud pikaajalist laenu	0	-1 550 000
Laekunud pikaajalise laenu tagasimaksed	560 000	50 000
Intresside laekumised	142	64
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	325 026	-1 573 936
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Dividendide maksmine	-300 000	0
Tagastatud pikaajalisi laene	-508 634	-448 804
Makstud lepingutasud	-1 000	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	-809 634	-448 804
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-79 181	20 716
RAHA ALGJÄÄK	89 380	68 664
RAHA LÕPPJÄÄK	10 199	89 380

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel rakendatakse IAS 40 "Investment Properties" ning 01.01.2003.a. jõustavas raamatupidamise toimkonna juhendis RTJ 6 "Kinnisvarainvesteeringud" kirjeldatavaid arvestuspõhimõtteid.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 50.000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekuteist.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- kontoritehnika	30% aastas
- inventar	10% aastas
- muud põhivarad	20% aastas

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Ettemakstud kulud

Ettemakstud tulevaste perioodide kulude bilansis arvelevõtmise kriteeriumiks on kauba või teenuse tegelik kättesaamisaeg (lähtudes näiteks lepingu tähtajast) ja kauba või teenuse maksumuse mõju firma majandustulemustele lähtudes olulisuse printsiibist.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Intressitulud ja -kulud kajastatakse tekkepõhiselt ning viivisetulud nende tegeliku laekumise hetkel.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 1. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2004 koosnevad 2 firma poolt tasumata arvetest kokku summas 15 187 krooni.

Alla 1 kuu vanused võlgnevused on aruande koostamise perioodil 100% ulatuses laekunud.

Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud ja kuludesse kantud nõudeid aruandeperioodil ei olnud.

Lisa 2. Antud pikaajalised laenud

Laenusajaad	Laenujääk 31.12.2004	sh pikaajaline osa	Intressimäär	Laenu tagastamise lõpptähtaeg
Seotud osapooled:				
Tex Trade OÜ	835 706	835 706	7%	31.12.2006
Seotud osapooled kokku:	835 706	835 706		
Pikaajalised laenud kokku	835 706	835 706		

OÜ-le Tex Trade on antud laenu summas 940 000 krooni 0%-lise intressimääraga.

Vastavalt RTJ 3-le on laen diskonteeritud 7%-lise diskontomääraga.

Lisa 3. Materiaalse põhivara liikumine

	Seadmed	Transpordi- vahendid	Inventar, sisseseade, muu	Lõpetamata ehitus	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2003	478 031	20 052	676 447	74 000	1 248 530
Soetamine	204 906			0	204 906
ümberklassifitseerimine				-74 000	74 000
Müük (-)					0
Soetusmaksumus 31.12.2004	682 937	20 052	676 447	0	1 379 436
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	412 959	15 373	581 053	0	1 009 385
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	30 496	4 011	37 487		71 994
Müüdud põhivara kulum (-)					
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	443 455	19 384	618 540	0	1 081 379
Jääkmaksumus 31.12.2003	65 072	8 689	143 042	74 000	290 803
Jääkmaksumus 31.12.2004	239 482	668	57 907	0	298 057

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

Soetusmaksumus	2 925 935
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	1 075 528
Jääkmaksumus 31.12.2003	1 850 407
Ostud ja parendused perioodi jooksul	104 210
Amortisatsioonikulu	-83 535
Soetusmaksumus	3 030 145
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	1 159 063
Jääkmaksumus 31.12.2004	1 871 082

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud hoonestatud kinnistu asukohaga Tallinnas Kalda tn 7B.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

Ehitised 3%
Maad ei amortiseerita.

Aruandeaastal kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu oli 1 146 844 krooni, otsesed hoolduskulud 283 110 krooni.

Kinnistule asukohaga Kalda 7B Tallinnas on seatud hüpoteek summas 4 000 000 krooni, intressiga 15% aastas, kõrvalnõuetega 800 000 krooni.

Lisa 5. Tehingud seotud osapooltega

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid tütar- ja sidusettevõtetega ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtetega, osanikega, nõukogu ja juhatuse liikmetega, nende lähikondsetega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

OÜ Kalda Kinnisvara tehingud teenuste ja kaupade osas 2004.a seotud osapooltega:

	Ostud	Müügid	Intressid
OÜ Foorum Invest			23 239
OÜ Tex Trade		499 749	
OÜ Ravestein	138 847		
AS Sisustaja		344 127	
OÜ Rabatti	240 000	107 980	
	378 847	951 856	23 239

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

Seotud osapooltele antud laenud on toodud lisas 2.

Seotud osapooltelt saadud laenud on toodud lisas 6.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2004	31.12.2003
Nõuded emattevõtja ja teiste konsolid.grupi ettev.vastu		
OÜ Tex Trade	9 396	15 872
AS Sisustaja	4 298	4 049
OÜ Rabatti	314	542
Kokku	14 008	20 463
Muud pikaajalised nõuded		
OÜ Tex Trade	835 706	1 312 158
Kokku	835 706	1 312 158
Võlad emattevõtjale ja teistele konsolid.grupi ettevõtj-le		
OÜ Ravestein	21 467	18 437
OÜ Rabatti	0	11 800
Kokku		30 237
Intressivõlad		
OÜ Foorum Invest	0	27 270
Kokku	0	27 270
Mittekonverteeritavad võlakohustused		
OÜ Foorum Invest	0	151 500
Kokku	0	151 500

Lisa 6. Saadud pikaajalised laenud ja muud võlakohustused

Võlakohustused seisuga 31.12.2004.a

	Saldo 31.12.03	Tagastatud aruandeaastal	Saldo 31.12.04	Intressimäär	Lõpptähtaeg
AS Sampo Pank	2 071 372	328 584	1 742 788	Euribor+1,75%	27.04.2010
OÜ Foorum Invest	151 500	151 500	0	18%	31.12.2006
Eesti Vabariik	199 850	28 550	171 300	10%*	10.10.2010
Kokku	2 422 722	508 634	1 914 088		

OÜ Foorum Invest laen on tagatiseta võlakohustus.

Pikaajalisele laenule Sampo Pangast summas 2 071 372 krooni on tagatiseks hüpoteek hoonestatud kinnistule aadressil Kalda 7B Tallinnas hüpoteegisummas 4 000 000 krooni, intressimääraga 15% aastas, kõrvalnõuete rahalise suurusega 800 000 krooni.

* Võlakohustus Eesti Vabariigile maa eest tagastatakse 10. oktoobriks 2010. a. Tagasimakseid teostatakse iga aasta võrdsetes osades kaks korda aastas. Koos põhiosa tagasimaksega tasutakse intressi 10% tagasimakstavalt summalt.

Pikaajalisele võlakohustusele Eesti Vabariigi ees on kantud registriosa neljandasse jakku hüpoteek summas 285 500 krooni intressiga 10% aastas, ühekordse kõrvalnõudega 28 600 krooni Eesti Vabariigi kasuks.

Lisa 7. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

Maksuliik	31.12.2004		31.12.2003	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks tolliametile	409	0	409	0
Käibemaks	0	11 265	89	368
Sotsiaalmaksuvõlg	0	1 651	0	1 651
Töötuskindlustusmaks	0	78	0	78
Isiku tulumaks	0	466	0	664
Kokku	409	13 460	498	2 761

Sotsiaalmaksuvõlg sisaldab sotsiaalmaksu detsembris arvestatud kuid väljamaksmata töötasult summas 825 krooni.

Lisa 8. Viitvõlad

Viitvõlad seisuga 31.12.2004 koosnevad:

1. 2004. aasta detsembri töötasust ja puhkusereservist 10 255 krooni;
2. laenuintressivõlast Sampo Pangale 791 krooni, mille graafikujärgne maksetähtaeg on 27.01.2005.

Lisa 9. Müügitulu

Aruandeaasta müügitulu on saadud rendi- ja kommunaalteenustest hoones aadressil Kalda 7B Tallinnas.

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

OÜ Kalda Kinnisvara juhatus teeb osanikule ettepaneku jaotada 2004. aasta 427 474 krooni suurune kasum ning eelnevate perioodide 232 337 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

dividendideks 659 811 krooni.

Majandusaasta aasta aruande allkirjad

OÜ Kalda Kinnisvara juhatus on koostanud 2004 aastaaruande, mis on kinnitatud 20. juunil 2005.a. ainuosaniku poolt ning millele on alla kirjutanud äriühingu juhatuse liige.

Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Mart Ostrat

juhatuse liige



OÜ Kalda Kinnisvara osanikud

Rabatti OÜ
Reg.nr. 10049835
Tallinn

1 osa 40 000 EEK

1 osa 40 000 EEK