

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

15

Riina Iher
KONTROLLITUD

OÜ DELTA KINNISVARA

2004. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:

Värsi 23 Tallinn

Äriregistri nr.

10989265

Telefon:

504 8381

Faks:

648 1287

E-mail:

Jaan.lepp@dfdstransport.ee

Aruandeaasta algus ja lõpp:

17.11.2003-31.12.2004

Põhitegevusala:

Kinnisvara tehingud , kinnisvara
haldamine ja hooldamine

30-06-2005

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raha ja pangakontod	11
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Võlakohustused	12
Lisa 5 Muud lühiajalise võlad	12
Lisa 6 Omakapital	12
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Kaubad tore materjal ja teenused	13
Lisa 9 Laenude tagatised ja panditud varad	13
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	13
Majandusaasta kasumijaotamise ettepanek	14
Juhatuse allkirjad 2004.a. majandusaasta aruandele	15

30-06-2005

TEGEVUSARUANNE

OÜ Delta Kinnisvara registreeriti 17 november 2003.a. Esimene majandusaasta oli pikem kui 12 kuud. Ettevõtte soetas neli korterit Tallinnas ja põhitegevusalaks on nende korterite väljarendimine.

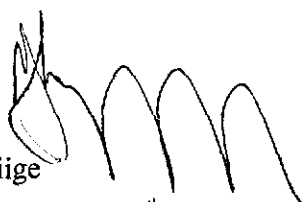
2004.a. müügitulu oli 254 tuhat krooni ja puhaskasum 63 tuhat krooni.

Ettevõttes ei tööta ühtegi töötajat ja töötasu ei ole arvestatud. Juhatus on kahe liikmeline ja neile eraldi tasusid ei makstud. Vajadusel kasutatakse alltöövõtte.

Arenguväljaminekuid ei tehtud ja ei planeerita teha ka järgnevatel majandusaastatel.

2005 aasta müügitulu peaks jääma samale tasemele.

Jaan Lepp
Juhatuse liige



31. märts 2005

30-06-2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

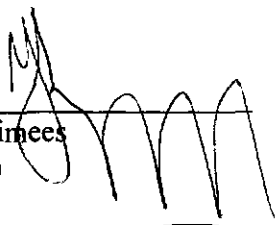
Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 6 kuni 13 toodud OÜ Delta Kinnisvara 2004. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Delta Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Juhatusesimees
(Jaan Lepp)



Juhatuseliige
(Asko Sakari Tarvainen)



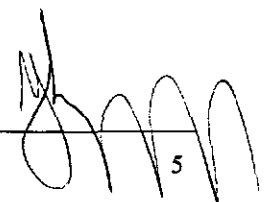
31. märts 2005

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2004	17.11.2003
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	120	40 000
Nõuded ostjate vastu	2	20 000	0
Käibevara kokku		20 120	40 000
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3	2 710 000	0
Põhivara kokku		2 710 000	0
VARAD KOKKU		2 730 120	40 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	4	193 077	0
Võlad tarnijatele		5 675	0
Muud lühiajalised võlad	5	508 613	0
Lühiajalised kohustused kokku		707 365	0
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	4	1 919 260	0
Pikaajalised kohustused kokku		1 919 260	0
KOHUSTUSED KOKKU		2 626 625	0
Omakapital			
Osakapital	6	40 000	40 000
Aruandeaasta kasum		63 495	0
OMAKAPITAL KOKKU		103 495	40 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		2 730 120	40 000

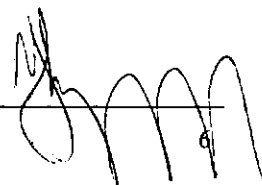

5

Tallinna Linnakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

Kasumiaruanne
(kroonides)

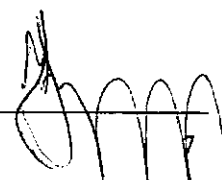
	Lisa nr	2004
Müügitulu	7	253 832
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	8	- 34 987
Brutokasum		218 845
Üldhalduskulud		- 51 222
Muud ärikulud		- 773
Ärikasum		166 850
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud		- 101 959
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		- 1 420
Muud finantstulud ja -kulud		24
Finantstulud ja -kulud kokku		- 103 355
Aruandeaasta puhaskasum		63 495



30-06-2005

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2004
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum		166 850
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2	- 20 000
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		5 675
Makstud intressid	4	- 101 959
Kokku rahavood äritegevusest		50 566
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	3	- 2 710 000
Saadud intressid		24
Kokku rahavood investeerimistegevusest		- 2 709 976
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	4,5	4 934 913
Saadud laenude tagasimaksed	4,5	- 2 313 963
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		2 620 950
Rahavood kokku		- 38 460
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		- 38 460
Valuutakursside muutuste mõju ¹		- 1420
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		120

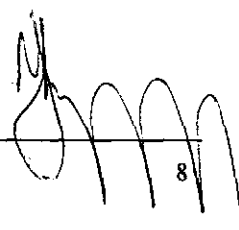
¹ Pangakontode valuutakursi muutuse mõju

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

30-06-2005

	Osakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 17.11.2003	40 000	0	40 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	63 495	63 495
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	63 495	103 495

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 6:


8

30-06-2005

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Delta Kinnisvara 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

B. Nõuded ostjate vastu

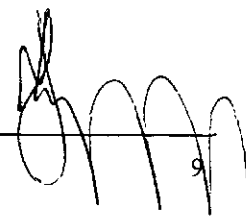
Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

C. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.


9

D. Kinnisvarainvesteeringud

30-06-2005

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

E. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

F. Ettevõtte tulumaks

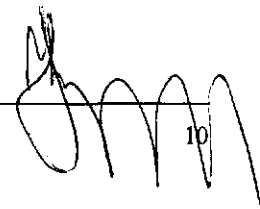
Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 24/76 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

G. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

H. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.


10

30.06.2005

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	<u>31.12.2004</u>	<u>17.11.2003</u>
Pangakontod	120	0
Raha ja pangakontod kokku	120	0

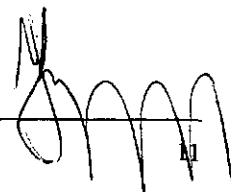
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	<u>31.12.2004</u>	<u>17.11.2003</u>
Ostjatelt laekumata arved	20 000	0
Nõuded ostjate vastu kokku	20 000	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

	<u>2004</u>
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	253 832
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	34 987
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	218 845
2004. a soetatud kinnisvarainvesteeringud:	2 710 000
Saldo 31.12.2004	2 710 000

Kinnisvara: Tallinnas, Pühavaimu 7 / Pikk 22 – 6, Lasnamäe 24 – 68,
Lasnamäe 24 – 62 ja Lasnamäe 22 – 3



30-06-2005

Lisa 4 Võlakohustused

	Saldo 31.12.2004	Tagasimakse tähtaeg			Intressi-määr Eur 6 kuu Euribor+ 2,5%
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised pangalaenud AS Hansapank	2 112 337	193 077	685 450	1 233 810	
Kokku	2 112 337	193 077	685 450	1 233 810	

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 24.

Lisa 5 Muud võlad

	Saldo 31.12.2004	Tagasimakse tähtaeg 12 kuu jooksul	Intressi-määr
Võlad omanikele	508 613	508 613	0 % tagastus esmasel nõudmisel
Kokku	508 613	508 613	

Lisa 6 Omakapital

	31.12.2004	17.11.2003
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)	20 000	20 000

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2004 moodustas 59 495 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 45 216 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 14 279 krooni.

Lisa 7 Müügitulu

30-06-2005

OÜ Delta Kinnisvara müügitulu on osutatud Eesti Vabariigis ja saadud korterite väljarentimisest

	2004
Kokku renditulud	253 834

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2004
Korterite haldamiskulud	34 987
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	34 987

Lisa 9 Laenude tagatised ja panditud varad

AS Hansapank laenu tagatiseks korteriomand Tallinnas Pühavaimu 7 / Pikk 22 – 6 ja omanik Jaan Lepp käendus.

Omanike laenud on tagamata.

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Delta Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Juhatusel liikmed ja omanikud	508 613
-------------------------------	---------

Lühiajalised kohustused kokku	508 613
-------------------------------	---------

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


13

30-06-2005

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Delta Kinnisvara juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2004. aasta puhaskasum summas krooni alljärgnevalt:

1. eraldised kohustuslikku reservkapitali – 4 000 krooni
2. jaotamata kasum – 59 495 krooni



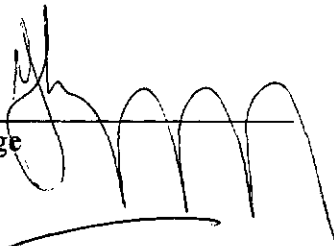
4

30-06-2005

Juhatuse allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele

OÜ Delta Kinnisvara 2004. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 31.05.2005 otsusega, allkirjastamine 31.05.2005:

Juhatuse liige
(Jaan Lepp)



Juhatuse liige
(Asko Sakari Tarvainen)

