

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
**SISSE TULNUD**

30-06-2005

  
KRISTEL LEN

# **OÜ DEIRANOS**

## **Majandusaasta aruanne**

**01.01.2004 - 31.12.2004**

Registrinumber: 10707812

Aadress: Tallinn, Rävala pst.15-13  
10143 Tallinn

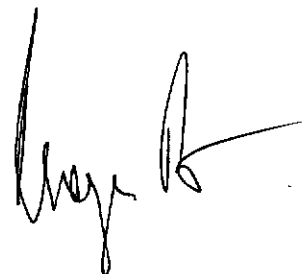
Telefon: +372 6 654 060

Faks: +372 6 440 970

Põhitegevusala: Kinnisvaraarendus

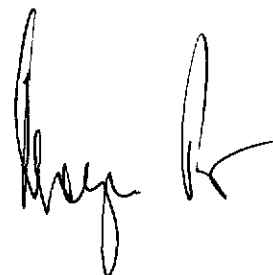
### Lisatud dokumendid:

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



**SISUKORD**

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE .....                       | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....         | 4  |
| Kasumiaruanne .....                        | 5  |
| Bilanss .....                              | 6  |
| Rahavoogude aruanne .....                  | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne .....         | 8  |
| Arvestuspõhimõtted .....                   | 9  |
| Märkus 1 Müügitulu .....                   | 11 |
| Märkus 2 Mitmesugused nõuded .....         | 11 |
| Märkus 3 Maksud .....                      | 11 |
| Märkus 4 Võlakohustused .....              | 11 |
| Märkus 5 Vaba omakapital .....             | 12 |
| Märkus 6 Tehingud seotud osapooltega ..... | 12 |
| Majandusaasta aruande allkirjad .....      | 13 |



OÜ Deiranos 2004.a. aruanne

30-06-2005

## TEGEVUSARUANNE

### Äritegevus

OÜ Deiranos 2004.aasta netokäive oli 23,8 miljonit krooni.

### Personal ja juhtimine

Ettevõttes 2004.aastal töotajaid ei olnud ning töötasusid ei makstud.

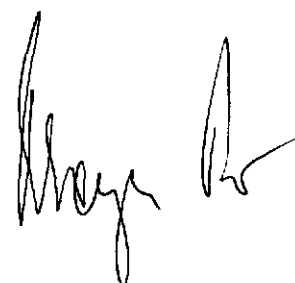
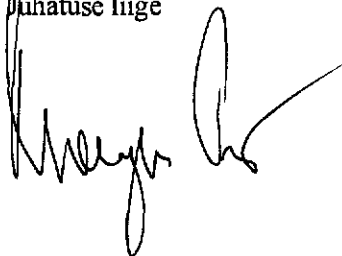
### Osakapital ja osanikud

OÜ Deiranos osakapitali 2004.aastal ei suurendatud ja see on 40 000 krooni, mis koosneb ühest osast nimiväärtusega 40 000 krooni. Osaühingu ainuomanik on OÜ Koger Grupp.

### Arenguplaanid

2005. aastal ettevõtte äritegevuses muutusi ei toimu.

Margus Põim  
Juhatuse liige



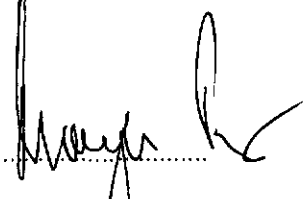
**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**  
**01.01.2004-31.12.2004**

**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

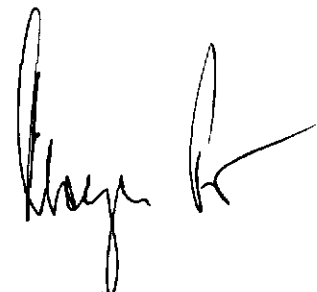
Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 11 toodud OÜ Deiranos 2004.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

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

31.mai 2005



Margus Rõim  
Juhatuse liige



OÜ Deiranos 2004.a. aruanne

30-06-2005

**Kasumiaruanne**

kroonides

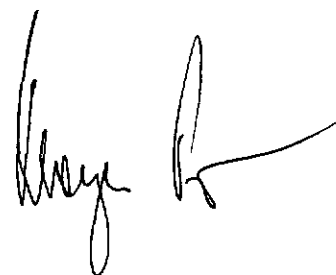
|                                          | märkus | 01.01.2004-<br>31.12.2004 | 01.01.2003-<br>31.12.2003 |
|------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| Müügitulu                                | 1      | 23 806 992                | 8 277                     |
| Müüdud teenuste kulud                    |        | 13 032 091                | 5 580                     |
| <b>Brutokasum</b>                        |        | <b>10 774 901</b>         | <b>2 697</b>              |
| <b>Ärikulud</b>                          |        |                           |                           |
| Üldhalduskulud                           |        | 23 409                    | 68 390                    |
| Muud äritulud                            |        | 537 600                   | -                         |
| Muud ärikulud                            |        | 5 258                     | 10 255                    |
| <b>Ärikasum/kahjum</b>                   |        | <b>11 283 834</b>         | <b>-75 948</b>            |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>            |        | <b>688 917</b>            | <b>-399 732</b>           |
| Intressitulud                            |        | 915 681                   | 268                       |
| Intressikulud                            |        | 226 764                   | 400 000                   |
| Kasum/kahjum majandustegevusest          |        | 11 972 751                | -475 680                  |
| <b>Aruandeperioodi puhaskasum/kahjum</b> |        | <b>11 972 751</b>         | <b>-475 680</b>           |

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date.....10.06.2005

Allkiri/signature.....

PKF Estonia, Tallinn



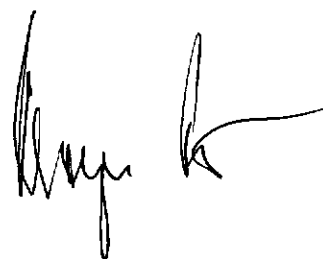
OÜ Deiranos 2004.a aruanne

30-06-2005

**Bilanss**  
kroonides

|                           | <u>märkus</u> | <u>31.12.2004</u> | <u>31.12.2003</u> |
|---------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vara</b>               |               |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>          |               |                   |                   |
| Raha ja pangakontod       |               | -                 | 146 059           |
| Ostjatelt laekumata arved |               | 1 500 000         | 1 977             |
| Mitmesugused nõuded       | 2             | 11 235 262        | 1 550 000         |
| Maksude ettemaksed        | 3             | 10 786            | 10 248            |
| Ostetud kaubad müügiks    |               | -                 | 6 040 373         |
| <b>Käibevara kokku</b>    |               | <b>12 746 048</b> | <b>7 748 657</b>  |
| <b>Vara kokku</b>         |               | <b>12 746 048</b> | <b>7 748 657</b>  |

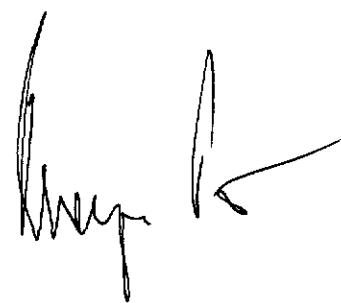
|                                                                    | <u>märkus</u> | <u>31.12.2004</u> | <u>31.12.2003</u> |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kohustused ja omakapital</b>                                    |               |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                                     |               |                   |                   |
| Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil       | 4             | -                 | 5 000 000         |
| Ostjate ettemaksed                                                 |               | -                 | 2 500 000         |
| Võlad tarnijatele                                                  |               | -                 | 2 717             |
| Võlad emattevõtjale ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele | 6             | 689 880           | 146 000           |
| Intressivõlad                                                      |               | -                 | 16 523            |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>                               |               | <b>689 880</b>    | <b>7 665 240</b>  |
| <b>Kohustused kokku</b>                                            |               | <b>689 880</b>    | <b>7 665 240</b>  |
| <b>Omakapital</b>                                                  |               |                   |                   |
| Osakapital                                                         |               | 40 000            | 40 000            |
| Kohustuslik reservkapital                                          |               | 4 000             | 4 000             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum                                |               | 39 417            | 515 097           |
| Aruandeaasta kasum/kahjum                                          |               | 11 972 751        | -475 680          |
| <b>Omakapital kokku</b>                                            |               | <b>12 056 168</b> | <b>83 417</b>     |
| <b>Kohustused ja omakapital kokku</b>                              |               | <b>12 746 048</b> | <b>7 748 657</b>  |



30-06-2005

**Rahavoogude aruanne**  
kroonides

|                                                | 01.01.2004-<br>31.12.2004 | 01.01.2003 -<br>31.12.2003 |
|------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                  |                           |                            |
| Ärikasum                                       | 11 283 834                | -75 948                    |
| Nõuete ja kohustuste muutused:                 |                           |                            |
| Käibevara muutused                             | -12 733 823               | -1 502                     |
| Varude muutus                                  | 6 040 373                 | -                          |
| Lühiajaliste kohustuste muutused               | -1 687 337                | 2 501 797                  |
| Intressid                                      |                           |                            |
| Saadud intressid                               | 790 181                   | 519                        |
| Makstud intressid                              | -243 287                  | -399 916                   |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>            | <b>3 449 941</b>          | <b>2 024 950</b>           |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>        |                           |                            |
| Antud laenud                                   | -2 650 000                | -1 550 000                 |
| Antud laenude tagasimaksed                     | 4 200 000                 | -                          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>  | <b>1 550 000</b>          | <b>-1 550 000</b>          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>       |                           |                            |
| Saadud laenud                                  | -                         | 146 000                    |
| Saadud laenude tagasimaksed                    | -5 146 000                | -487 112                   |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b> | <b>-5 146 000</b>         | <b>-341 112</b>            |
| <b>Rahavood kokku</b>                          | <b>-146 059</b>           | <b>133 838</b>             |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>       | <b>-146 059</b>           | <b>133 838</b>             |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul       | 146 059                   | 12 221                     |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul       | -                         | 146 059                    |



OÜ Deiranos 2004.a. aruanne

30-06-2005

Omakapitali muutuste aruanne  
kroonides

|                        | Osakapital | Reserv-<br>kapital | Eelmiste<br>perioodide kasum | Aruandeaasta<br>kasum/kahjum | Kokku      |
|------------------------|------------|--------------------|------------------------------|------------------------------|------------|
| 31.12.2002             | 40 000     | -                  | -108 766                     | 627 863                      | 559 097    |
| Eraldis reservkapitali | -          | 4 000              | -                            | -4 000                       | -          |
| 2002.aasta kasum       | -          | -                  | 623 863                      | -623 863                     | -          |
| Aruandeaasta kahjum    | -          | -                  | -                            | -475 680                     | -475 680   |
| 31.12.2003             | 40 000     | 4 000              | 515 097                      | -475 680                     | 83 417     |
| 2003.aasta kasum       | -          | -                  | -475 680                     | 475 680                      | -          |
| Aruandeaasta kasum     | -          | -                  | -                            | 11 972 751                   | 11 972 751 |
| 31.12.2004             | 40 000     | 4 000              | 39 417                       | 11 972 751                   | 12 056 168 |

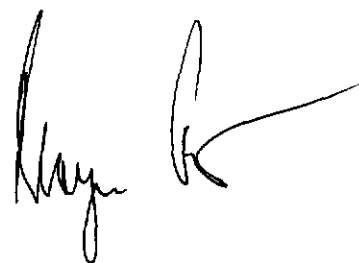
Osakapital koosneb 1 osast nimiväärtusega 40 000 krooni.

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date.....10.06.2005

Allkiri/signature.....

PKF Estonia, Tallinn



**Arvestuspõhimõtted**

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja kasutades tekkepõhisuse ja soetusmaksumuse printsiipe. 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.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasest väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks nõuete ja varude allahindluse summade hindamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

**Raha ja raha ekvivalendid**

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

**Nõuded**

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nominaalväärtusega. Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

**Varud**

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud on kajastatud bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

**Tulude arvestus**

Tulu kajastatakse saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Intressitulude kajastatakse tekkepõhiselt perioodil, mil see tekkis.

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date..... 10.06.2005

Allkiri/signature.....

PKF Estonia, Tallinn

OÜ Deiranos 2004.a. aruanne

30 -06- 2005

### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Deiranos olulist mõju omavad osanikud;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtjad.

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

### Bilansipäevajärgsed sündmused

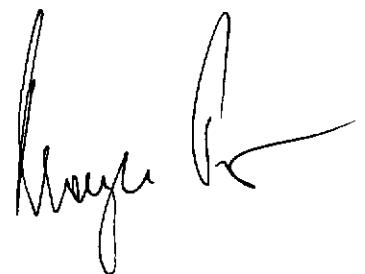
Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmneseid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmuseid, mis ei ole seotud aruandeperioodi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

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date..... 10.06.2005

Allkiri/signature.....

PKF Estonia, Tallinn



OÜ Deiranos 2004.a. aruanne

30 -06- 2005

**Märkused**  
kroonides

**Märkus 1 Müügitulu**

|                                 | 2004              |            | 2003         |            |
|---------------------------------|-------------------|------------|--------------|------------|
|                                 | Summa             | %          | Summa        | %          |
| Eesti Vabariik, renditeenus     | 6 992             | 0,03       | 8 277        | 100        |
| Eesti Vabariik, kinnistute müük | 23 800 000        | 99,97      | -            | -          |
| <b>Kokku</b>                    | <b>23 806 992</b> | <b>100</b> | <b>8 277</b> | <b>100</b> |

**Märkus 2 Mitmesugused nõuded**

|                                                                       | 31.12.2004        | 31.12.2003       |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Nõuded emajettevõtjale ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele | 11 235 262        | -                |
| Muud lühiajalised nõuded                                              | -                 | 1 550 000        |
| <b>Kokku</b>                                                          | <b>11 235 262</b> | <b>1 550 000</b> |

**Märkus 3 Maksud**

|           | 31.12.2004 ettemaks | 31.12.2003 ettemaks |
|-----------|---------------------|---------------------|
| Maksuliik |                     |                     |
| Käibemaks | 10 786              | 10 248              |

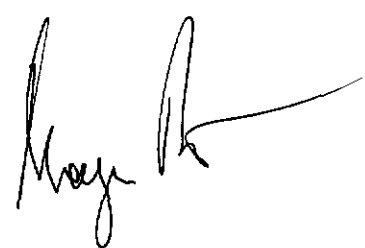
**Märkus 4 Võlakohustused**

|                       | Jääk<br>31.12.2003 | sh.<br>lühiajaline osa | Makse-<br>tähtaeg | Intressi-<br>määr |
|-----------------------|--------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Laen krediidasutusest | 5 000 000          | 5 000 000              | 17.08.2004        | 8%                |

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date.....10.06.2005

Allkiri/signature.....  
PKF Estonia/ Tallinn



OÜ Deiranos 2004.a. aruanne

30-06-2005

**Märkus 5 Vaba omakapital**

Juhul, kui OÜ Deiranos otsustaks dividendidena välja maksta kogu 31.12.2004 olemasoleva vaba omakapitali 12 012 168 krooni, siis jaotuks see dividendideks summas 9 129 248 krooni ja dividendide tulumaksuks summas 2 882 920 krooni.

**Märkus 6 Tehingud seotud osapooltega**

OÜ Deiranos emaeettevõtja on OÜ Koger Grupp, seisuga 31.12.2004 kuulub OÜ-le Koger Grupp 100% OÜ Deiranos osadest.

Tehinguid omanikega, juhtkonna liikmetega ning loetletud isikute lähikondlastega 2004.aastal ei tehtud.

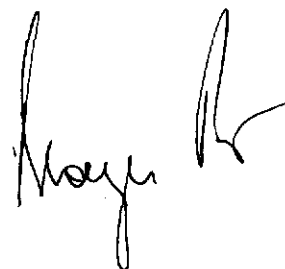
|                                                                       | 2004              |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                       | Ostud             | Müügid            |
| OÜ Koger Grupp ettevõtjad                                             | 815 380           | 125 500           |
| <b>Saldod seotud osapooltega:</b>                                     | <b>31.12.2004</b> | <b>31.12.2003</b> |
| Käibevara                                                             |                   |                   |
| Nõuded emaeettevõtjale ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele |                   |                   |
| Kontsernikontolt antud laen                                           | 11 235 262        | -                 |
| Lühiajalised kohustused                                               |                   |                   |
| Võlad emaeettevõtjale ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele  | 689 880           | 146 000           |

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date.....10.06.2005.....

Allkiri/signature.....

PKF Estonia, Tallinn



OÜ Deiranos 2004.a. aruanne

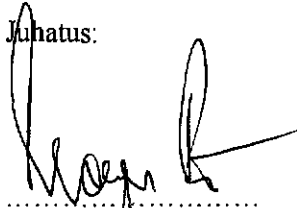
30-06-2005

**Majandusaasta aruande allkirjad**

Majandusaasta aruanne koosneb OÜ Deiranos tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest.

Majandusaasta aruande on kinnitanud üldkoosolek *10. juunil* 2005. aastal.

Juhatus:



Margus Põim  
Juhatuse liige

30 -06- 2005

**Audiitori järeldusotsus**

**OÜ Deiranos osanikele**

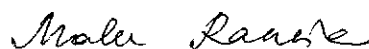
Oleme auditeerinud OÜ Deiranos 31.detsembril 2004 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12 ja mille õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

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.

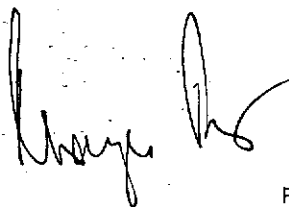
Meie arvates kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega koostatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Deiranos finantsseisundit seisuga 31.detsember 2004 ja nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta tulemust ja rahavoogusid.

10. juunil 2005, Tallinnas

PKF Estonia



Malle Rannik  
Vannutatud audiitor



30 -06- 2005

---

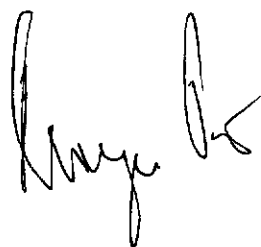
**KASUMI JAOTUSE ETTEPANEK**  
kroonides

Jaotamata kasum:

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| 2004.a. puhaskasum                  | 11 972 751 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum | 39 417     |

**Jaotamata kasum 31.12.2004 kokku 12 012 168**

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.



30 -06- 2005

**OÜ Deiranos osanike nimekiri seisuga 10.juuni 2005:**

| Nimi           | Reg.kood | Asukoht | Osa nimiväärtus | Osade arv | Osakapital |
|----------------|----------|---------|-----------------|-----------|------------|
| OÜ Koger Grupp | 10748739 | Tallinn | 40 000          | 1         | 40 000     |