

29-06-2005

# TAALRI KINNISVARA OÜ

Elo Matsi

## 2004.A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 01.01.2004

Majandusaasta lõpp: 31.12.2004

Aadress: Rävala pst.13-26  
Tallinn

Telefon: 6448 644

Registrikood 10137757

Põhitegevusala Kinnisvara  
arendamine ja  
rentimine,hooldus,  
vahendamine

29-06-2005

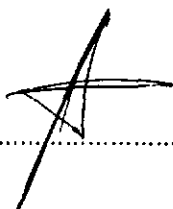
## Sisukord

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| Üldine informatsioon ettevõtte kohta.....                 | 3  |
| Juhatuse tegevusaruanne.....                              | 4  |
| Raamatupidamise aastaaruanne.....                         | 5  |
| Bilanss.....                                              | 5  |
| Kasumiaruanne.....                                        | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne.....                         | 8  |
| Rahavoogude aruanne.....                                  | 8  |
| Lisad raamatupidamise aastaaruandele.....                 | 9  |
| Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruane koostamise alused..... | 9  |
| Lisa 2 Antud laenud.....                                  | 11 |
| Lisa 3 Materiaalne põhivara.....                          | 11 |
| Lisa 4 Maksud.....                                        | 11 |
| Lisa 5 Kapitalirent.....                                  | 11 |
| Lisa 6 Tagatiseta võlakohustused.....                     | 12 |
| Lisa 7 Osakapital.....                                    | 12 |
| Lisa 8 Müügitulu.....                                     | 12 |
| Juhatuse deklaratsioon.....                               | 13 |
| Juhatuse allkirjad 2004 majandusaasta aruandele.....      | 14 |

## Lisatud:

1. Majandusaasta kasumijaotamise ettepanek
2. Üle 10% osalusega osanike nimekiri

Juhatuse liige.....



29 -06- 2005

## Üldine informatsioon ettevõtte kohta

Taalri Kinnisvara OÜ on 1996. aastal asutatud Eesti eraisikutele kuuluv ettevõte.

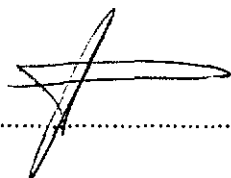
Ettevõtte põhitegevusalad on:

Kinnisvara arendamine  
Kinnisvara rentimine ja hooldus  
Kinnisvara vahendamine

Ettevõtte pakub oma teenust Eestis. Taalri Kinnisvara OÜ-s töötab 3 töötajat.

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| Aadress:     | Rävala pst.13-26<br>Tallinn |
| Telefon:     | 6448 644                    |
| Registrikood | 10137757                    |

Juhatuses liige.....



## Juhatusetegevusaruanne

29-06-2005

Taalri Kinnisvara OÜ põhitegevus on kinnisvara arendamine ja rentimine.

Taalri Kinnisvara OÜ tegevus 2004.a. oli seotud olemasolevate lepingute täitmise ja uute, sobivate kinnisvaraprojektide otsimisega. Suurt tähelepanu pöörati olemasolevate rendipindade remondile ja korrashoiule.

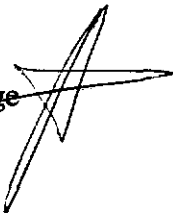
Taalri Kinnisvara OÜ tegevusplaanid 2005.a. sõltuvad majanduslikust olukorrast Eesti Vabariigis. Soodsa konjunkturi korral tegevus jätkub nagu see oli 2004.a.

Taalri Kinnisvara OÜ-l on kaheliikmeline juhatus. Juhatuseliikmete tööd 2004.a. eraldi ei tasustatud.

Töötajate töötasu kokku oli 202,6 tuh krooni.

Keskmine töötajate arv oli 3.

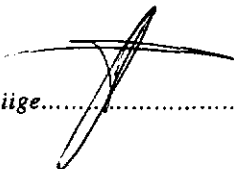
Paul Saar  
Juhatuseliige



Ants Kikas  
Juhatuseliige



Juhatuseliige.....

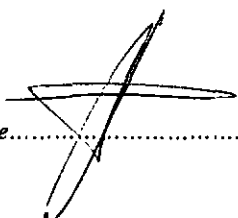


**Bilanss**

29-06-2005

|                                             | 31.12.2004 | 31.12.2003 |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| <b>A K T I V A</b>                          |            |            |
| <b>Käibevara</b>                            |            |            |
| 1. Raha ja pangakontod                      | 188169     | 208088     |
| 3. Nõuded ostjate vastu                     |            |            |
| Ostjatelt laekumata arved                   | 81675      | 99456      |
| 4. Mitmesugused nõuded                      |            |            |
| Muud lühiajalised nõuded                    | 22980      | 23398      |
| 5. Viitlaekumised                           |            |            |
| Muud viitlaekumised                         | 32511      | 43717      |
| 6. Ettemakstud tulevaste perioodide kulud   |            |            |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded          | 17308      | 21990      |
| Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud | 0          | 62463      |
| Kokku                                       | 17308      | 84453      |
| <b>Käibevara kokku</b>                      | 342643     | 459112     |
| <b>Põhivara</b>                             |            |            |
| 7. Materiaalne põhivara                     |            |            |
| Korteriomand                                | 613463     | 613463     |
| Muu inventar (soetusmaksumuses)             | 90257      | 195749     |
| Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)       | 40865      | 40865      |
| Akumuleeritud põhivara kulum                | -233879    | -216783    |
| <b>Põhivara kokku</b>                       | 510706     | 633294     |
| <b>A K T I V A kokku</b>                    | 853349     | 1092406    |

Juhatuse liige.....



Tallinna Linnakohus  
Revisjiosakond  
SISSE TULNUD

29 -06- 2005

31.12.2004 31.12.2003

**PASSIVA****Kohustused****Lühiajalised kohustused****8. Võlakohustused**

Tagatiseta võlakohustused 0 155874

Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaksed järgmisel  
perioodil 160820 135197**9. Ostjate ettemaksed** 168309 165009**10. Võlad tarnijatele**

Tarnijatele tasumata arved 9152 4754

**11. Maksuvõlad** 15528 15657**12. Viitvõlad**

Võlad töövõtjatele 14661 10359

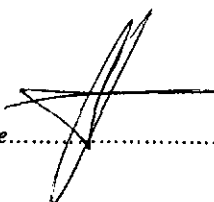
Muud viitvõlad 4583 4583

**Lühiajalised kohustused kokku** 373053 491433**13. Pikaajalised kohustused kokku**

Liisingu pikaajalised maksed 0 183953

**Kohustused kokku** 373053 675386**Omakapital****14. Osakapital** 310000 310000**15. Kohustuslik reservkapital** 18070 15200**16. Eelmiste perioodide jaotamata kasum** 88950 34416**17. Aruandeaasta kasum** 63276 57404**Omakapital kokku** 480296 417020**PASSIVA kokku** 853349 1092406

Juhatuse liige.....

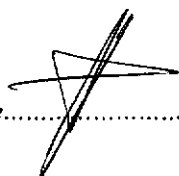


29-06-2005

**Kasumiaruanne**

|                                          | 2004    | 2003    |
|------------------------------------------|---------|---------|
| <b>Äritulud</b>                          |         |         |
| Müügitulu                                | 3218156 | 2501322 |
| Muud äritulud                            | 58962   | 0       |
| <b>Kokku äritulud</b>                    | 3277118 | 2501322 |
| <b>Ärikulud</b>                          |         |         |
| Ostetud teenused                         | 0       | 146610  |
| Mitmesugused tegevuskulud                | 2880107 | 1928444 |
| Tööjõu kulud                             |         |         |
| a) palgakulu                             | 202610  | 201600  |
| b) sotsiaalmaksud                        | 66861   | 66530   |
| c) töötuskindlustus                      | 994     | 927     |
| Kulum                                    |         |         |
| a) põhivara kulum                        | 52106   | 72587   |
| Muud ärikulud                            | 0       | 1595    |
| <b>Kokku ärikulud</b>                    | 3202678 | 2418293 |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                | 74440   | 83029   |
| Finantstulud ja -kulud                   |         |         |
| muud intressi- ja finantstulud           | 213     | 117     |
| intressikulud                            | -11353  | -25742  |
| muud finantskulud                        | -24     | 0       |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>      | -11164  | -25625  |
| <b>Kasum (kahjum) majandustegevusest</b> | 63276   | 57404   |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b> | 63276   | 57404   |

Juhatusel liige.....



29.06.2005

**Rahavoogude aruanne**

|                                             | 2004    | 2003    |
|---------------------------------------------|---------|---------|
| <b>A. Rahavoog äritegevusest</b>            |         |         |
| Ärikasum (-kahjum)                          | 63276   | 57404   |
| Korrigeerimised                             |         |         |
| Põhivara kulum                              | 52106   | 72587   |
| Põhivara müügist saadud kaum                | -58962  | 0       |
| Äritegevusega seotud nõuete muutus          | 96550   | 17331   |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus      | -118380 | -92852  |
| Kokku                                       | 34590   | 54470   |
| <b>B. Rahavoog investeerimistegevusest</b>  |         |         |
| Põhivara soetamisest                        | -8861   | -9235   |
| Antud laene                                 | -20000  | -19480  |
| Põhivara müügist                            | 132682  | 0       |
| Antud laenude tagasimaksed                  | 0       | 16500   |
| Kokku                                       | 103821  | -12215  |
| <b>C. Rahavoog finantseerimistegevusest</b> |         |         |
| Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed      | -158330 | -135197 |
| Saadud laene                                | 60000   | 130000  |
| Laenude tagasimaksed                        | -60000  | 0       |
| Kokku                                       | -158330 | -5197   |
| <b>D. Rahajäägi muutus</b>                  | -19919  | 37058   |
| Raha jääk perioodi algul                    | 208088  | 171030  |
| Raha jääk perioodi lõpul                    | 188169  | 208088  |

**Omakapitali muutuste aruanne**

|                    | osakapital    | reservid     | eelnevate<br>perioodide<br>kasum/kahjum | aruandeaasta<br>kasum/kahjum | kokku         |
|--------------------|---------------|--------------|-----------------------------------------|------------------------------|---------------|
| <b>31.12.2002</b>  | <b>310000</b> | <b>15200</b> | <b>33316</b>                            | <b>1100</b>                  | <b>359616</b> |
| 2002.aasta kahjum  | 0             | 0            | 1100                                    | -1100                        | 0             |
| Aruandeaasta kasum | 0             | 0            | 0                                       | 57404                        | 57404         |
| <b>31.12.2003</b>  | <b>310000</b> | <b>15200</b> | <b>34416</b>                            | <b>57404</b>                 | <b>417020</b> |
| <b>31.12.2003</b>  | <b>310000</b> | <b>15200</b> | <b>34416</b>                            | <b>57404</b>                 | <b>417020</b> |
| Reservkapital      | 0             | 2870         | -2870                                   | 0                            | 0             |
| 2003.aasta kasum   | 0             | 0            | 57404                                   | -57404                       | 0             |
| Aruandeaasta kasum | 0             | 0            | 0                                       | 63276                        | 63276         |
| <b>31.12.2004</b>  | <b>310000</b> | <b>18070</b> | <b>88950</b>                            | <b>63276</b>                 | <b>480296</b> |

Juhatus liige.....



**Raamatupidamise aastaaruande lisad**

29-06-2005

**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused**

2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kasumiaruanne on koostatud skeem 1 alusel.  
Aruanne on koostatud Eesti kroonides.

**Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassa ja arvelduskonto jääke.

**Nõuded ostjate vastu**

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

**Materiaalne põhivara**

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10000 krooni kantakse kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- ° Muu inventar, tööriistad ja sisseseade.....20%
- ° Masinad ja sedmed.....20%
- ° Hooned, ehitised ..... 07%

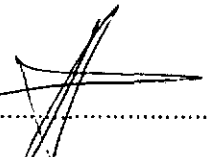
**Rendiarvestus**

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

**Ettevõtte kui rentnik**

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul kuluna.

Juhatusel liige.....

29-06-2005

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividendide määraga 26/74 netodividendina väljamakstud summast. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste varade ja kohustuste maksubaas majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega -vara ei saa tekkida.

1.jaanuaril 2003 jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Välisvaluutas toimunud tehingud

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad seisuga 31.12.2004 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud saldeerituna periooditulu või -kuluna.

Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse kassapõhiselt.

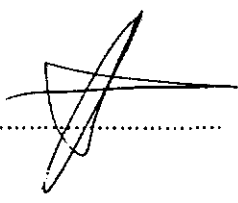
Tulenevalt RTJ 2 p.27 on tehingute tõepärasemaks kajastamiseks saldeeritud rendist saadud tulu ja ostetud teenusekulu.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varad ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Juhatuse liige.....  


## Lisa 1. Materiaalne põhivara

29-06-2005

|                                 | Masinad ja<br>seadmed | Auto          | Inventar     | Korter<br>(kapitalirent) | Kokku         |
|---------------------------------|-----------------------|---------------|--------------|--------------------------|---------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2003</b> | <b>40865</b>          | <b>114353</b> | <b>81396</b> | <b>613463</b>            | <b>850077</b> |
| Akumuleeritud kulum             | -35437                | -35010        | -42268       | -104068                  | -216783       |
| Jääkmaksumus                    | 5428                  | 79343         | 39128        | 509395                   | 633294        |
| 2004 .a toimunud muutused       |                       |               |              |                          |               |
| Ostetud perioodi jooksul        | 0                     | 0             | 8861         | 0                        | 8861          |
| Müük                            | 0                     | -114353       | 0            | 0                        | -114353       |
| Amortisatsioonikulu             | -3324                 | 35010         | -5840        | -42942                   | 41546         |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2004</b> | <b>40865</b>          | <b>0</b>      | <b>90257</b> | <b>613463</b>            | <b>744585</b> |
| Akumuleeritud kulum             | -38761                | 0             | -48108       | -147010                  | -233879       |
| Jääkmaksumus                    | 2104                  | 0             | 42149        | 466453                   | 510706        |

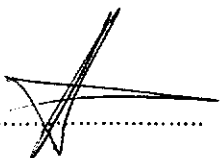
## Lisa 4. Maksuvõlad

|                     | 31.12. 2004  |              | 31.12.2003   |              |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Maksuliik           | Ettemaks     | Maksuvõlg    | Ettemaks     | Maksuvõlg    |
| Ettevõtte tulumaks  | 10808        |              | 10800        |              |
| Käibemaks           | 6500         |              | 11190        |              |
| Üksikisiku tulumaks |              | 4913         |              | 5683         |
| Sotsiaalmaks        |              | 10020        |              | 9517         |
| Töötuskindlustus    |              | 453          |              | 0            |
| Pensionikindlustus  |              | 142          |              |              |
| <b>Kokku</b>        | <b>17308</b> | <b>15528</b> | <b>21990</b> | <b>15200</b> |

Lisa 5. Kapitalirent  
(tuh.kroonides)

|                  | Kohustuse saldo<br>31.12.2004 | sh lühi-<br>ajaline osa | Makse<br>tähtaeg | Intressi-<br>määr |
|------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------|
| Liisingukohustus | 161                           | 161                     | 30.11.2005       | 10-13%            |

Juhatuse liige.....



## Lisa 7. Osakapital

29-05-2005

Taalri Kinnisvara OÜ asutamisel 1996.a.novembris emiteeriti 2 osa nimiväärtusega 80 000 krooni. Osade eest tasuti 160 000 krooni rahas.

1998.a. suurendati osakapitali 150 000 krooni võrra 310 000 kroonini. Sissemakse tehti rahas. Äriregistri kandeotsus osakapitali suurendamise kohta tehti 1999 .a.aasal.

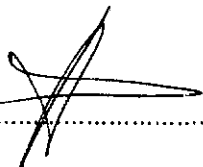
Seisuga 31.12.2004. on osakapital 310 000 krooni ja koosneb kahest võrdsest osast.

## Lisa 8. Müügitulu

Taalri Kinnisvara OÜ müügitulu tekkis 100% Eesti Vabariigis ja tegevusalaks oli kinnisvara arendamine ja rentimine.

Tulenevalt RTJ 2 p.27 on tehingute tõepärasemaks kajastamiseks saldeeritud rendist saadud tulu ja ostetud teenusekulu 2004.a. kasumiaruandes summas 191 569 tuh. krooni.

Juhatuse liige.....



Tallinn, Linnakohus  
Revisjoni osakond  
KINNISTULNUD

29-06-2005

## Juhatuses deklaratsioon

Taalri Kinnisvara OÜ 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 aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsesid bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja aastaaruande koostamispäeva 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.

Juhatuses hinnangul on Taalri Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2004.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, ..... 6. juuni ..... 2005.a..

Paul Saar  
Juhatuses liige

Ants Kikas  
Juhatuses liige

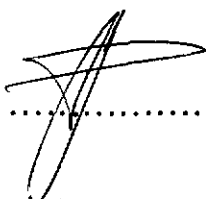
Juhatuses liige.....

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD

29-06-2005

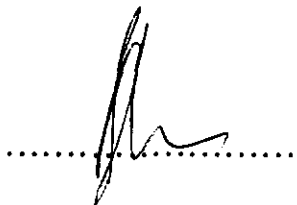
**Juhatuse allkirjad 2004.a. majandusaasta aruandele**

Taalri Kinnisvara OÜ 2005 majandusaasta aruande allkirjastamine :



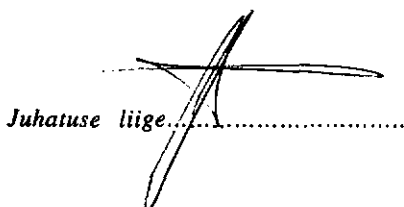
Paul Saar  
Juhatuse liige

6. juuni 2005  
Kuupäev



Ants Kikas  
Juhatuse liige

06. juuni 2005.e.  
kuupäev



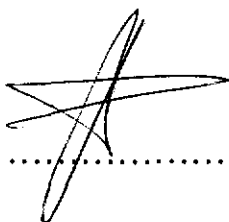
Juhatus liige

29-06-2005

**Juhatuse kasumijaotamise ettepanek**

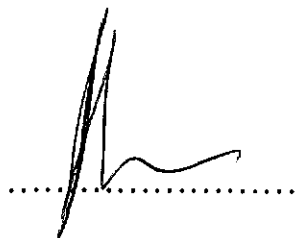
|                                                                           |        |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|
| Eelmiste perioodide kasumi jääk 2003.a. lõpus                             | 88950  |
| 2004.a. aruandeaasta kasum                                                | 63276  |
| Kohustuslikku reservkapitali 5% 2004.a. kasumist                          | - 3164 |
| Jaotamata kasumi jääk pärast 2004.a.<br>majandusaasta aruande kinnitamist | 149062 |

Juhatus teeb ettepaneku osanikele, jätta vaba omakapital 149062 krooni jaotamata.



Paul Saar  
Juhatuse liige

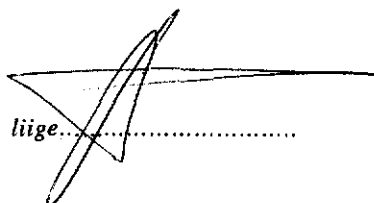
6. juuni 2005  
kuupäev



Ants Kikas  
Juhatuse liige

06. juuni 2005  
kuupäev

Juhatuse liige



29-06-2005

**TAALRI KINNISVARA OÜ osanike nimekiri**  
**seisuga 25.06.2005**

**ANTS KIKAS**

Elukoht Tallinn

Isikukood 35211200378

1 osa

Osa nimiväärtus 155000 krooni

**PAUL SAAR**

Elukoht Tallinn

Isikukood 35601080353

1 osa

Osa nimiväärtus 155000 krooni

Juhatuse liige.....