

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

12 -08- 2005

L-16

.....
KRISTEL LEN

Eesti KinnisvarakeskusOÜ

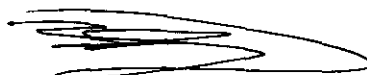
2004.a. majandusaasta aruanne

Juriidiline aadress:	Tartu mnt.65, Tallinn
	Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10288203
Majandusaasta algus:	01.01.2004.
Majandusaasta lõpp	31.12.2004.
Telefon:	6009111
Fax:	
E-mail:	

12 -08- 2005

Sisukord

Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	5
BILANSS	6
KASUMIARUANNE	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Arvestuspõhimõtted.....	10
LISA 1 Materiaalne põhivara	13
LISA 2 Maksuvõlad	12
LISA 3 Saadud laenud	13
LISA 4 Omakapital.....	15



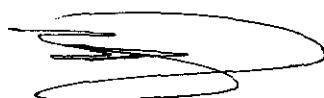
Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed

12 -08- 2005

.....

Eesti Kinnisvarakeskus OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus ja müük. Ettevõtte tegevus toimub Eesti Vabariigi piires.

Juriidiline aadress:	Tartu mnt.65, Tallinn
Äriregistri nr.	Eesti Vabariik
Majandusaasta algus:	10288203
Majandusaasta lõpp	01.01.2004.
Telefon:	31.12.2004.
Fax:	6009111
E-mail:	

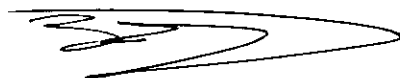


12 -08- 2005

TEGEVUSARUANNE

Eesti Kinnisvarakeskus OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara arendus ja müük.
2004. majandusaastal väljaminekuid arengu- ja uurimistegevusse ei olnud. Neid ei ole planeeritud ka järgnevaks majandusaastaks.
Järgnevaks majandusaastaks on põhieesmärgiks püstitatud käibe suurendamine, turul konkurentsivõimelisena püsimine ja omanikele tulu teenimine
Hetkel töötab Eesti Kinnisvarakeskus OÜ-s 3 inimest.

Heikki Bergson
Juhatuse liige
IK37711240240

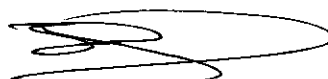


Swen Uusjärv
Juhatuse liige
IK37705080282



Tallinn, 30.juuni 2005.a.

Juhatuse liige Heikki Bergson

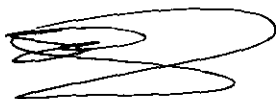


12 -08- 2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab, et lehekülgedel 5 kuni 15 toodud Eesti Kinnisvarakeskus OÜ 31.12.2004.a. lõppenud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on rakendatud arvestusmeetodeid, mis vastavad heale raamatupidamistavale, aruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt ning ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Juhatuse liige
Heikki Bergson
IK37711240240



Swen Uusjärv
Juhatuse liige
IK37705080282



Tallinn, 30.juuni 2005a.

Juhatuse liige Heikki Bergson



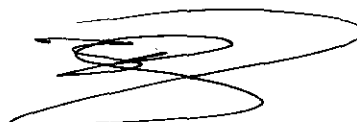
12 -08- 2005

BILANSS

(kroonides)

AKTIVA

	2004	2003
Käibevara		
Raha- ja pangakontod	173751	115160
Nõuded ostjate vastu		
Ostjatelt laekumata arved	54692	929
Ettemakstud tulevaste per.kulud		
Muud ettemakstud tul.per.kulud	160000	0
KÄIBEVARA KOKKU	388443	116089
PÕHIVARA		
Materiaalne põhivara		
Muu inventar	686035	639775
Akumuleeritud kulum	-195298	-195298
PÕHIVARA KOKKU	490737	444477
AKTIVA KOKKU	879180	560566



12 -08- 2005

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

	2004	2003
Lühiajalised kohustused		
Tagatiseta võlakohustused	441279	378086
Võlad hankijatele		
Hankijatele tasumata arved	273736	17492
Maksuvõlad	64364	53230
Viitvõlad	4016	4016
Kokku lühiajalised kohustused	783394	452824
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40000	40000
Reservid	4000	0
Eelmiste per.kasum (-kahjum)	63742	16453
Aruandeperioodi kasum (-kahjum)	-11956	51289
Omakapital kokku	95786	107742
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	879180	560566



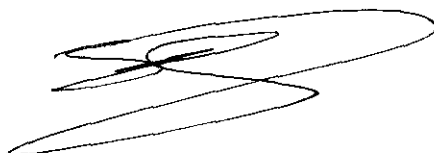
12 -08- 2005

KASUMIARUANNE

	2004	2003
ÄRITULUD		
Netorealisatsioon	1502735	1189007
Muud äritulud	0	0
ÄRITULUD KOKKU	1502735	1189007

ÄRIKULUD

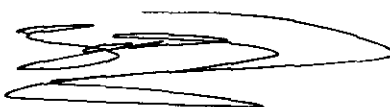
Realiseeritud teenuste kulu	1374617	873280
Brutokasum	128118	315727
Üldhalduskulud	111896	258642
Ärikasum	16222	57085
Finantstulud	20	472
Finantskulud	28198	6268
Puhaskasum	-11956	51289



12 -08- 2005

Rahavoogude aruanne

	2004	2003
Rahavood Äritegevusest		
Puhaskasum	-11956	51289
Nõuete muutus	-213763	79957
Lühiajaliste kohustuste muutus	330570	-113871
Rahavood äritegevusest kokku	104851	17375
Rahavood investeeringutest		
Ostetud põhivara	-46260	0
Rahavood investeeringutest kokku	-46260	0
Rahavood kokku	58591	17375
Raha jäägi muutus per.algul	115160	97785
Raha jäägi muutus per.lõpus	173751	115160
Kokku rahajäägi muutus	-58591	-17375



12 -08- 2005

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(kroonides)

	Osakapital	Aažio	Reservid	Eelmiste perioodide kasum	Aruandeaas ta kasum	Kokku
31.12.2002	40,000	0	0	94,025	-77,572	56,453
2003 a. puhakasumi jagamine	0	0	0	-77,572	77,572	0
2003 a. puhaskasum					51,289	51,289
31.12.2003	40,000	0	0	16453	51,289	107742
2003 a. puhakasumi jagamine			4,000	47,286	-51,286	0
2004 a. puhaskasum					-11956	
31.12.2004	40,000	0	4,000	63,742	-11956	95,786

Täpsem informatsioon omakapitali kohta toodud lisas 3.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Arvestuspõhimõtted

Eesti Kinnisvarakeskus OÜ 2004aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes ning Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.



12 -08- 2005

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Välisvaluutas fikseeritud varade ja kohustuste kajastamine

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused ning omakapital seisuga 31.12.2003.a. on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodituluna või –kuluna.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest: 1) rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid; 2) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

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. Ebatõenäoliselt laekuvate arvete katteks on moodustatud eraldised ja lootusetud nõuded on maha kantud.

Varud

Ostetud kaup müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo- ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 4 000

kroonist. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb



12 -08- 2005

ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest otsestest kasutuselevõtmist

võimaldavatest väljaminekutest.

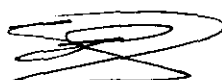
Ettevõtte tulumaks

Vastavalt tulumaksuseadusele, mis jõustus 1. jaanuaril 2000, maksustatakse ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele välja makstavaid dividende (26/74 netodividendina väljamakstud summalt). Seega ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasiliikkunud tulumaksu kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalselt tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende maksab ning kuidas on ettevõtte aktsiad dividendide väljamaksmise kuupäeval jagunenud residendist äriühingute, residendist füüsiliste isikute ja mitteresidentide vahel.

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

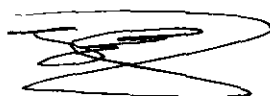


12 -08- 2005

LISA 1 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Maa ja Masinad ehitised	seadmed	Muu ja inventar sisseseade	Lõpetam ja ata ehitus	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.03		0	639,775	0	0	639,775
Soetamine	0	0	46,260	0	0	46,260
Müük ja mahakandmine	0	0	0	0	0	
Soetusmaksumus 31.12.2004	0	0	686,035	0	0	686,035
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	0	0	-195,298	0	0	-195,298
Arvestatud kulum	0	0	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	0	0	-195,298	0	0	-195,298
Jääkmaksumus 31.12.2003	0	0	444,477	0	0	444,477
Jääkmaksumus 31.12.2004		0	490,737	0	0	490,737



12 -08- 2005

LISA 2 Maksuvõlad

(kroonides)

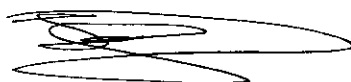
Käibemaks	-48161
Tulumaks	34
Sotsiaalmaks	-4883
Töötuskindlustus	-80
Pensionikindlustus	-140
Kokku	-53230

LISA 3

Saadud laenud

(kroonides)

Laenude saldo	31.12.2004	
	Saldo	Tähtaeg
Lühiajaline osa	441,279	31.12.2005



12 -08- 2005

LISA 4 Omakapital

Seisuga 31.12.2004. on Eesti Kinnisvarakeskus OÜ osakapital 40 000 krooni. Osakapital koosneb

2 (kahest) osast:

Heikki Bergson IK37711240240 20 000 krooni

Swen Uusjärv IK37705080282 20 000 krooni

Põhikirja järgi võib Eesti Kinnisvarakeskus OÜ miinimumosakapitaliks olla 40 000 krooni

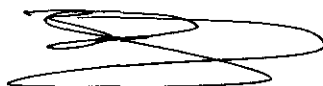
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eesti Kinnisvarakeskus OÜ juhatus teeb ettepaneku jaotada 2004. aasta puhaskasum (-kahjum) summas -11956 krooni järgnevalt:

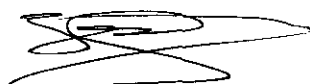
eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele -11956 krooni.

30.juuni 2005

Heikki Bergson
Juhatus liige



Juhatus liige Heikki Bergson



12 -08- 2005

JUHATUSE ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....

Juhatus on 30.juuni 2005 koostanud Eesti Kinnisvarakeskus OÜ tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

Eesti Kinnisvarakeskus OÜ juhatuse poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, juhatuse ettepaneku kasumi jaotamise kohta ning läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud kõik juhatuse liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Heikki Bergson	juhatuse liige		30.juuni 2005
Swen Uusjärv	juhatuse liige		30.juuni 2005

