

22-06-2005

16
Elo Matsi

Majandusaasta aruanne

Ärinimi	OÜ Brevini
Äriregistri kood	10636176
Aadress	Peterburi tee 2A, Tallinn 11415
Telefon	621 5935
Faks	621 5735
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine
Majandusaasta algus	1. jaanuar
Majandusaasta lõpp	31. detsember
Tegevjuht	Juho Kask

Lisatud dokumendid: 1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Osanike nimekiri

22-06-2005

Sisukord

Sisukord.....	2
Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 1. Raha ja pangakontod	10
Lisa 2. Nõuded ostjatele	10
Lisa 3. Viitlaekumised ja ettemaksed.....	11
Lisa 4. Maksud	11
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud.....	11
Lisa 6. Materiaalne põhivara.....	12
Lisa 7. Võlakohustused	12
Lisa 8. Omakapital	12
Lisa 9. Müügitulu	13
Lisa 10. Muud äritulud.....	13
Lisa 11. Muud ärikulud	13
Lisa 12. Finantskulud	13
Lisa 13. Laenude tagatised ja panditud varad	14
Lisa 14. Tehingud seotud osapooltega	14
Juhatuse allkirjad 2004. aasta majandusaasta aruandele	15
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	15
OÜ Brevini osanikud.....	16



Tegevusaruanne

OÜ Brevini suurimaks saavutuseks 2004. aastal oli uhiuue külmhoone valmimine Tallinnas Peterburi tee 62C. Kogu investeringu suuruseks kujunes ligikaudu 25 miljoni krooni, millest 15 miljonit krooni võeti pangast kümne aastase tähtajaga krediiti.

Aruandeaasta lõpus vormistati Tallinnas Peterburi teel ja Vilmsi tänaval asuvate kinnistute, mis olid varem kapitalirendi korras soetatud, osas tagasiostuõigusega müügileping tähtajaga kolm aastat. Tehing on lähtuvalt sisust kajastatud kohustusena. Kinnistute edasise kasutamise osas on sõlmitud ostjaga kuni tagasiostuni operaatorleping.

Osakapitali vähendati 600 000 krooni võrra. Põhjuseks omanike otsus kutsuda tagasi nõukogu liikmed ja viia seega osakapital tasemele, mis oleks alla 40 000 krooni.

Aruandeaasta kasumiproгноos jäi täitmata seoses üüripindade osalise vakantsusega ja suurte ühekordsete kuludega, mis tulenesid uue külmhoone ehitusest.

2005. aasta põhiülesandeks on vakantsete büroopindade üürile andmine ja uue külmhoone vähemalt 70%-lise täituvuse saavutamine.

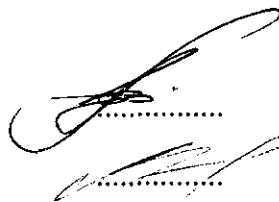
Kasumiproгноos järgnevas majandusaastaks on kaks miljonit krooni.

OÜ Brevini juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatuse liikmetele 2004. aastal tasusid ei makstud.

OÜ Brevinis ei olnud 2004. aastal palgalisis töötajaid ja töötasusid ei makstud.

Juho Kask juhatus liige

Vjatšeslav Linguran juhatus liige



14.06.2005

17.06.2005

22-06-2005

Raamatupidamise aastaaruanne

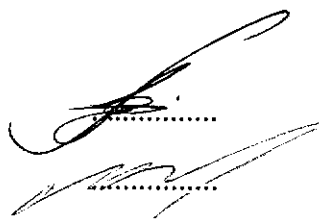
Juhatusdeklaratsioon

OÜ Brevini juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Brevini finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Brevini on jätkuvalt tegutsev.

Juho Kask juhatuseliige

Vjatcheslav Linguran juhatuseliige



17.06.2005

17.06.2005

Bilanss

	Lisa nr	31.12.2004	31.12.2003
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	63 192	42 309
Nõuded ostjate vastu	2	729 573	456 220
Muud nõuded	14	4 800 000	410 000
Viitlaekumised ja ettemaksed	3	255 262	21 900
Käibevara kokku		5 848 027	930 429
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		15 000 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	5	19 872 390	18 342 062
Materiaalne põhivara	6	564 500	0
Põhivara kokku		35 436 890	0
VARAD KOKKU		41 284 917	19 272 491
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	7	2 094 816	2 350 966
Üürnike tagatistasud		35 452	0
Võlad tarnijatele		351 542	162 686
Muud lühiajalised võlad		110 000	0
Maksuvõlad	4	0	17 833
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud		40 107	6 751
Lühiajalised kohustused kokku		2 631 917	2 538 236
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	7	14 239 791	11 055 174
Muud pikaajalised võlad	7	19 300 000	0
Pikaajalised kohustused kokku		33 539 791	11 055 174
KOHUSTUSED KOKKU		36 171 708	13 593 410
Omakapital			
Osakapital	8	390 000	990 000
Kohustuslik reservkapital		39 000	39 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		4 650 081	1 898 100
Aruandeaasta kasum (kahjum)		34 128	2 751 981
OMAKAPITAL KOKKU		5 113 209	5 679 081
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		41 284 917	19 272 491



22-06-2005

Kasumiaruanne

	Lisa nr	31.12.2004	31.12.2003
Äritulud			
Realiseerimise netokäive	9	2 445 902	3 110 978
Muud äritulud	10	33 861	1 173 664
Kokku äritulud		2 479 763	4 284 642
Ärikulud			
Kaubad, materjal ja teenused		421 741	0
Mitmesugused tegevuskulud		1 168 798	673 911
Muu ärikulu	11	15 897	8 950
Kokku ärikulud		1 606 436	682 861
Ärikasum (-kahjum)		873 327	3 601 780
Finantskulud	12	839 199	849 800
Kokku finantskulud		839 199	849 800
Kasum (kahjum) majandustegevusest		34 128	2 751 981



22-06-2005

Rahavoogude aruanne

		Lisa	2004	2003
1	RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
	1.1. Puhaskasumi mõju rahavoogudele			
	1.1.1. Puhaskasum		34 128	2 751 981
	1.1.2. Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		0	-1 121 910
	Kokku 1.1. Rahavoogude muutus puhaskasumist kokku		34 128	1 630 071
	1.2. Rahavoogude muutus käibekapitali muutusest			
	1.2.1. nõuetest ostjale	2	-273 353	-454 778
	1.2.2. võlakohustustest		143 356	-1 198 566
	1.2.3. viitlaekumised	3	17 030	-17 030
	1.2.4. ettemaksetest ostjatelt		35 452	0
	1.2.5. hankijatele tasumata võlgadest		188 857	-1 134 577
	1.2.6. maksuvõlgadest		-268 226	39 711
	Kokku 1.2. Rahavoogude muutused käibekapitali muutustest		-156 884	-2 765 240
	Kokku 1.1 + 1.2. Rahavood äritegevusest		-122 756	3 645 510
2	RAHAVOOD INVESTEERIMISEST			
	2.1. Laekumised põhivara ja kinnisvarainvesteeringute müügist		0	3 738 200
	2.2. Kulutused põhivara ja kinnisvarainvesteeringute ostuks	6	-564 500	-2 124 530
	2.3. muude finantsinvesteeringute soetus	5	-1 530 328	0
	2.4. Antud laenud		-5 000 000	0
	2.5. Antud laenude tagasimaksed	7	610 000	0
	2.6. Ettemaksed põhivara eest		0	-550 000
	Kokku 2. Rahavood investeerimisest		-6 484 828	-10 488 059
3	RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST			
	3.1. Saadud laenud	7	19 300 000	0
	3.2. Tagasimakstud laenud		-40 000	-117 682
	3.3. Kapitalirendi maksete tagasimaksed		-12 031 533	0
	3.4. Osakapitali vähendamine	8	-600 000	0
	Kokku 3. Rahavood finantseerimisest		6 628 467	7 063 932
	KOKKU RAHAJÄÄGI MUUTUS	1	20 883	221 383



22-06-2005

Omakapitali muutuste aruanne

	osakapital	kohustuslik reservkapital	eelmiste perioodide kasum/- kahjum	aruandeaasta kasum/- kahjum	kokku
31.12.2002	990 000		213 984	1 075 940	2 279 924
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju			647 176		647 176
2002.a. puhaskasumi jagamine			1 075 940	-1 075 940	0
Reservkapitali moodustamine		39 000	-39 000		0
Aruandeaasta kasum				2 751 981	2 751 981
31.12.2003	990 000	39 000	1 898 100	2 751 981	5 679 081
Osakapitali vähendamine	-600 000				-600 000
2003.a. puhaskasumi jagamine			2 751 981	-2 751 981	0
Aruandeaasta kasum				34 128	34 128
31.12.2004	390 000	39 000	4 650 081	34 128	5 113 209



22-06-2005

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Brevini 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.

OÜ Brevini kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses turustus- või üldhalduskuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

22-06-2005

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

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

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.

Lisa 1. Raha ja pangakontod

(kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003
Sularaha kassas	3 337	40 571
Pangakontod	59 855	1 738
Raha ja pangakontod kokku	63 192	42 309

Lisa 2. Nõuded ostjatele

(kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003
Ostjatele laekumata arved	729 573	456 220
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	0
Kokku	729 573	456 220



22 -06- 2005

Lisa 3. Viitlaekumised ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003
Intressid	0	17 030
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	250 494	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	4 768	4870
Viitlaekumised kokku	255 262	21 900

Lisa 4. Maksud

(kroonides)

	31.12.2004		31.12.2003	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	250 494	0	0	17 833
Maksud kokku (lisa 3)	250 494	0	0	17 833

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

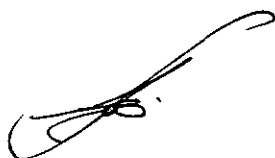
(kroonides)

	2004	2003
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	2 445 902	3 110 978
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	421 741	673 911
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	2 024 161	2 437 067

2004. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2003	18 342 062
Soetamine ja parendused	1 530 328
Saldo 31.12.2004	19 872 390

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 13).



22-06-2005

Lisa 6. Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpetamata põhivara	Ettemaks põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2003	0	0	0	0	0	0
Soetamine		564 500				564 500
sh kapitalirendiga		564 500				564 500
Soetusmaksumus 31.12.2004	0	564 500	0	0	0	564 500

Põhivara soetati 2004.a viimastel päevadel, seetõttu ei ole arvestatud 2004. aastal amortisatsiooni.

Lisa 7. Võlakohustused

(kroonides)

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg			Intressi-määr
	31.12.2004	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised pangalaenud	15 000 000	1 243 340	7 323 894	6 432 766	5,3%
Pikaajaline kohustus	19 300 000		19 300 000		-
Kapitalirendikohustused	764 607	281 476	483 131	0	4,7%-6,7%
Lühiajalised laenud	570 000	570 000	0	0	0%
Kokku	35 634 607	2 094 816	27 107 025	6 432 766	

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg			Intressi-määr
	31.12.2003	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustused	12 796 140	1 740 966	4 283 265	6 771 909	7%
Lühiajalised laenud	610 000	610 000	0	0	0%
Kokku	13 406 140	2 350 966	4 283 265	6 771 909	

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 13.

Lisa 8. Omakapital

(kroonides)

	Osade arv (tk)	Osakapital
Saldo 01.01.2004	2	990 000
Saldo 31.12.2004	2	390 000



22-06-2005

Põhikirja kohaselt on OÜ Brevini miinimumkapital 390 000 krooni ja maksimumkapital 1 560 000 krooni. 2004. aastal vähendati osakapitali 600 000 krooni võrra jättes osakapitali suuruseks 390 000.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2004 moodustas 4 684 209 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 3 560 000 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 124 209 krooni.

Lisa 9. Müügitulu

(kroonides)

	2004	2003
Üüriteenused	729 902	1 344 978
Operaatorteenused	1 716 000	1 716 000
Hoiuteenused	0	50 000
Kokku muud äritulud	2 445 902	3 110 978

Kogu müügitulu on saadud Eesti Vabariigis.

Lisa 10. Muud äritulud

(kroonides)

	2004	2003
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	0	1 121 910
Intressitulu	28 306	49 085
Muu äritulu	5 554	2 669
Kokku muud äritulud	33 861	1 173 664

Lisa 11. Muud ärikulud

(kroonides)

	2004	2003
Maamaks	0	4 435
Tasutud leppetrahvid	7 386	4 515
Valuutakursi vahe	8 511	0
Kokku muud ärikulud	15 897	8 950

Lisa 12. Finantskulud

(kroonides)

	2004	2003
Intressikulu	839 198	778 489
Kahjum EVP kursi muutusest	0	71 311
Kokku finantstulud	839 198	849 800

22-06-2005

Lisa 13. Laenude tagatised ja panditud varad

Saadud laenude tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Hüpoteek kinnistule asukohaga Peterburi tee 62C, Tallinn
2. Hüpoteek kinnistule Peterburi tee 2B/1, Tallinnas ja 2464/2694 mõttelisele osale kinnistust J. Vilmsi tn 53b, Tallinnas

Lisa 14. Tehingud seotud osapooltega

(kroonides)

OÜ Brevini on aruandeaastal seotud osapooltega sõlminud vara ja teenuste ostu- ja müügitehinguid alljärgnevates mahtudes:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Ost		Müük	
		Käibemaksuta	Käibemaksuga	Käibemaksuta	Käibemaksuga
AS Edam	Osanikuga seotud ettevõtte	161 022	190 005	1 716 000	2 024 880
OÜ Adavere Liha	Osanikuga seotud ettevõtte	161 653	190 751	0	0
Teenuste ost-müük kokku		322 675	380 756	1 716 000	2 024 880

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

Nõuete saldod

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	13.12.2004	31.12.2003
Nõuded ostjate vastu			
AS Edam	Osanikuga seotud ettevõtte	728 700	456 220
Võla nõuded (lühiajalised)			
OÜ Adavere Liha	Osanikuga seotud ettevõtte	4 800 000	427 030
Võla nõuded (pikaajalised)			
OÜ Adavere Liha	Osanikuga seotud ettevõtte	15 000 000	0
Kokku nõuded		20 528 700	883 250

Kohustuste saldod

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	13.12.2004	31.12.2003
Võlad tarnijatele			
AS Edam	Osanikuga seotud ettevõtte	34 105	50 821
OÜ Adavere Liha	Osanikuga seotud ettevõtte	0	70 800
Lühiajalised kohustused			
Vjatsešlav Linguran	Osanik	570 000	610 000
Kokku kohustused		604 105	731 621

Juhatus allkirjad 2004. aasta majandusaasta aruandele

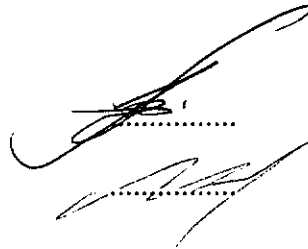
22-06-2005

OÜ Brevini juhatus on koostanud 2004. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Juho Kask juhatuseliige

Vjatšeslav Linguran juhatuseliige



17.06.2005

17.06.2005

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4 650 081
Aruandeaasta puhaskasum	34 128
Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2004.a.	4 684 209

Juhatus teeb ettepaneku maksta osanikele kuni 31. detsembrini 2002 kogunenud jaotamata kasumist dividende summas 240 000 krooni (120 000 krooni osa kohta).

OÜ Brevini osanikud

OÜ Brevini osanike nimekiri majandusaasta aruande kinnitanud osanike koosoleku toimumise
17. juuni 2005.a seisuga oli alljärgnev:

Osanik, aadress	Isikukood	Osa suurus
Juho Kask Iirise 8 Viimsi vald 74001 Harju Maakond	36804076525	195 000 krooni
Vjatšeslav Linguran Mustamäe tee 128-38 11911 Tallinn	35604290321	195 000 krooni

