

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

09-10-2006

17

Maie Lootus

OÜ Multivara

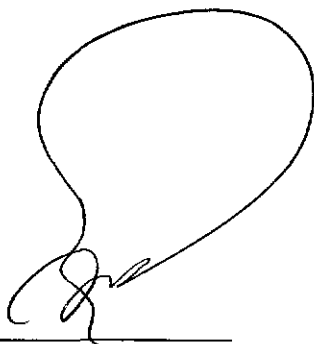
**Majandusaasta aruanne
2005**

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
09 -10- 2006

Majandusaasta aruanne

Ärinimi	OÜ Multivara
Äriregistri kood	10954060
Aadress	K.Türmpu 19-29 Tallinn 10121
Telefon	+372 56 222 888
Põhitegevusala	Finantsinvesteeringud
Majandusaasta	01.01.2005-31.12.2005
Tegevjuht	Sulev Seppik

Juhatusel liige:

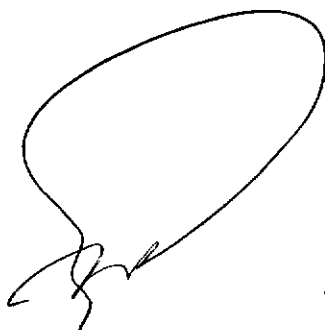


SisukordHarju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Tegevusaruanne	0.9.10.4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Juhatuse deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	10
Lisa 2. Raha ja pangakontod	11
Lisa 3. Antud pika- ja lühiajalised laenud	11
Lisa 4. Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 5. Võetud pika- ja lühiajalised laenud	13
Lisa 6. Osakapital	13
Lisa 7. Tehingud seotud osapooltega	13
Lisa 8. Potentsiaalsed kohustused	14
Kasumi jaotamise ettepanek	15
Juhatuse allkirjad 2005. aasta majandusaasta aruandele	16

Juhatuse liige: _____



Tegevusaruanne

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
09-10-2006

OÜ MultiVara alustas tegevust 2003.a. juunikuus.

OÜ MultiVara põhitegevusalaks on holdingfunktsiooni täitmine.

Aruandeperioodil OÜ MultiVaral müügikäivet ei olnud

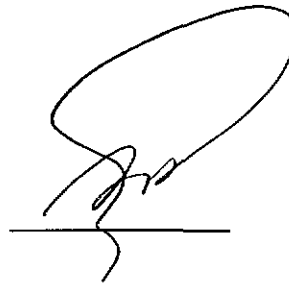
Lisaks eeltoodule asutati aruandeperioodil OÜ MultiVara sidusettevõtte OÜ Hexanor, mille peamiseks funktsiooniks aruandeperioodil oli kinnisvara arendamisega tegelemine.

OÜ Multivara's ei töötanud aruandeperioodil ühtegi inimest.

OÜ MultiVara juhatus oli aruandeperioodil üheliikmeline ning juhatuse liikmetele 2005.a. tasu ei makstud.

Sulev Seppik

Juhatuses liige



30.08.2006

Raamatupidamise aastaaruanne

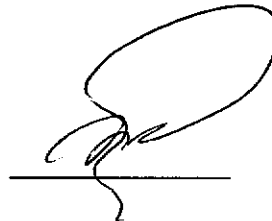
Juhatuse deklaratsioon

OÜ Multivara 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 Multivara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Multivara on jätkuvalt tegutsev.

Sulev Seppik

Juhatuse liige



30.06.2006

09-10-2006

Bilanss**VARAD**

	Lisa	31.12.2005	31.12.2004
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	13 368	280
Lühiajalised laenud	3	18 000 000	0
Viitlaekumised			
Intressid		111 669	0
Dividendid		30 000	0
Kokku viitlaekumised		141 669	0
Käibevara kokku		18 155 037	280
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtete osad	4	2 188 138	0
Sidusettevõtete osad	4	11 773 524	0
Pikaajalised nõuded	3	1 420 800	0
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		15 382 462	0
Positiivne firmaväärtus	4	989 335	8 000
Põhivara kokku		16 371 797	8 000
VARAD KOKKU		34 526 834	8 280

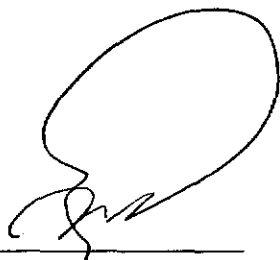
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**KOHUSTUSED**

Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised pangalaenud	5	1 000 000	0
Lühiajalised laenud	5	18 338 711	0
Viitvõlad			
Intressid		111 666	0
Muud viitvõlad		24 250	0
Kokku viitvõlad		135 916	0
Muud võlad		0	8 280
Lühiajalised kohustused kokku		19 474 627	8 282
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised muud laenud	5	1 206 500	0
Pikaajalised kohustused kokku		1 206 500	0
Kohustused kokku		20 681 127	0

OMAKAPITAL

Osakapital nimiväärtuses	6	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-40 002	0
Aruandeaasta kasum		13 845 709	-40 002
Omakapital kokku		13 845 707	-2
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		34 526 834	8 280

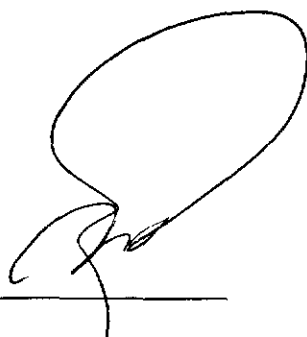
Juhatuse liige:



Kasumiaruanne

	Lisa	2005	2004
Mitmesugused tegevuskulud		12 533	2
Põhivara allahindlus		4 250	0
Ärikulud kokku		16 783	2
Ärikasum		-16 783	-2
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud		111 669	0
Intressikulud		-142 874	0
Finantsinvesteeringute muutus	4	13 963 697	-40 000
Kokku finantstulud ja -kulud		13 932 492	-40 000
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		13 915 709	-40 002

Juhatuse liige:

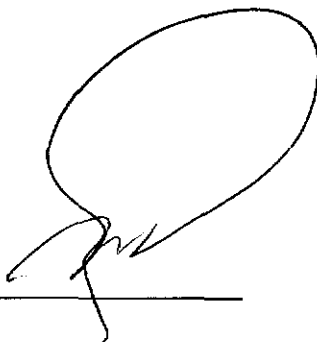


09-10-2006

Rahavoogude aruanne

	Lisa	2005	2004
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-16 783	-2
Põhivara allahindlus		+4 250	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		+15 968	-1 195
Makstud intressid		-31 208	0
Kokku rahavood äritegevusest		-27 773	-1 197
Rahavood investeerimistegevusest			
Tütarettevõtete soetamine	4	-49 300	0
Sidusettevõtete soetus	4	-1 034 250	0
Antud laenud	3	-19 420 800	0
Saadud dividendid		+70 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-20 434 350	0
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5	+23 598 211	+5 000
Saadud laenude tagasimaksed	5	-3 053 000	-5 000
Makstud dividendid		-70 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		+20 475 211	0
RAHAVOOD KOKKU		+13 088	-1 197
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		280	1 477
Raha ja raha ekvivalentide muutus		13 088	-1 197
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		13 368	280

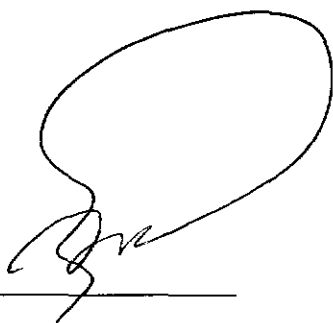
Juhatusel liige:



Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
Omakapital 31.12.2003	40 000	-	-	40 000
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-40 002	-40 002
Saldo 31.12.2004	40 000	-	-40 002	-2
Kanded vastavalt üldkoosoleku otsusele	-	-40 002	+40 002	0
Väljamaks dividendideks	-	-	-70 000	-70 000
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	13 915 709	13 915 709
Saldo 31.12.2005	40 000	-40 002	13 845 709	13 845 707

Juhatuse liige: _____



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Multivara 2005. 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 Multivara 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. Investeeringu- 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 tegevuskuludesse.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Tütär- ja sidusettevõtete aktsiad/osad on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõteteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Olulise mõju olemasole eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Materiaalne põhivara

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle kahe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 23/77 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Juhatusel liige: _____

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

SISSE TULNUD
09-10-2006

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsembri 2005 ja aruande koostamise vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2. Raha ja pangakontod

	31.12.2005	31.12.2004
Pangakontod	13 368	280
Kokku	13 368	280

Lisa 3. Antud pika- ja lühiajalised laenud

	Laenu saldo 31.12.2005	Intressi määr aastas	Alusvaluuta	2006 tagasi makstav osa	2007 ja hiljem
Pikaajalised laenud					
Random Grupp OÜ	592 750	Intressita laen	EEK	-	592 750
Hexanor Oü	728 050	Intressita laen	EEK	-	728 050
Hexanor Hladus Oü	100 000	Intressita laen	EEK	-	100 000
Pikaajalised laenud kokku	1 420 800	-	-	-	1 420 800
Lühiajalised laenud					
Hexanor Oü	13 000 000	60%	EEK	13 000 000	-
Vexiro Oü	5 000 000	60%	EEK	5 000 000	-
Lühiajalised laenud kokku	18 000 000	-	-	18 000 000	-
Laenud kokku	19 420 800	-	-	18 000 000	1 420 800

Juhatus liige:

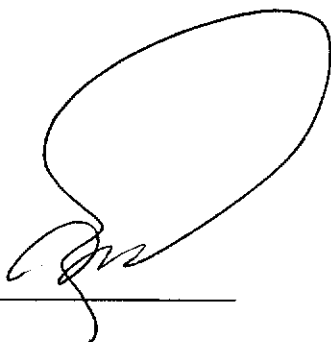
Lisa 4. Pikaajalised finantsinvesteeringud

	Hexanor Oü	Random Oü	Remilder Oü	Consultest Oü	Ühendatud Kinnisvara Oü	Kokku
Asukoht	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	-
Põhitegevusala	Kinnisvara hooldamine ja haldamine	Ruumide üürimine	Majutus-tegevus	Äri- ja juhtimisalane nõustamine	Äri- ja juhtimisalane nõustamine	-
Osade arv 31.12.2004	-	-	1	-	-	1
Osade arv 31.12.2005	1	1	1	1	1	5
Osalus 31.12.2004	-	-	50%	-	-	-
Osalus 31.12.2005	50%	50%	51%	100%	25%	-
Bilansiline maksumus 31.12.2004	0	0	0	0	0	0
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	11 622 166	102 693	229 037	2 009 801	0	13 963 697
Bilansiline maksumus 31.12.2005	11 642 166	121 358	229 837	1 958 301	10 000	13 961 662
Firmaväärtus 31.12.2004	-	-	8 000	-	-	8 000
Firmaväärtus 31.12.2005	-	981 335	8 000	-	-	989 335

Tütar-ja sidusettevõtete omakapital seisuga 31.12.2005

	Hexanor Oü	Random Oü	Remilder Oü	Consultest Oü	Ühendatud Kinnisvara Oü	Kokku
Osakapital	40 000	40 000	80 800	40 000	40 000	240 800
Kohustuslik reservkapital	0	4 000	0	4 000	0	8 000
Jaotamata kasum/-kahjum	23 244 331	198 715	369 861	1 914 301	0	25 727 208
Omakapital kokku	23 284 331	242 715	450 661	1 958 301	40 000	25 976 008

Juhatusel liige:



09-10-2006

Lisa 5. Võetud pika- ja lühiajalised laenud

	Laenu saldo 31.12.2005	Intressi määr aastas	Alusvaluuta	2006 tagasi makstav osa	2007 ja hiljem
Pikaajalised laenud					
Consultest Oü	1 066 500	Intressita laen	EEK	-	1 066 500
Swissberg OÜ	140 000	Intressita laen	EEK	-	140 000
Pikaajalised laenud kokku	1 206 500	-	-	-	1 206 500
Lühiajalised laenud					
Brassland OÜ	18 000 000	60%	EEK	18 000 000	-
SEB Eesti Ühispank AS	1 000 000	5,25%	EEK	1 000 000	-
Omanike laen	338 711	Intressita laen	EEK	338 711	-
Lühiajalised laenud kokku	19 338 711	-	-	19 338 711	-
Laenud kokku	20 545 211	-	-	19 338 711	1 206 500

Lisa 6. Osakapital

OÜ Multivara osakapital seisuga 31.12.2005 on 40 000 krooni, mis koosneb 2 osast a'20 000 krooni.

Lisa 7. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

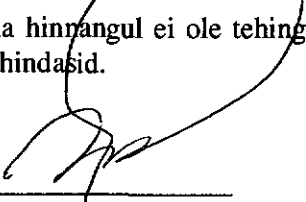
- ☐ Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- ☐ Tütarettevõtted;
- ☐ Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- ☐ Osahingu juhatus ning eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Teenuse ostu- ja müügitehingud ning võetud laenud

Oü Multivara on aruandeaastal seotud osapooltega sõlminud teenuse ostu- ja müügitehinguid ning võtnud laene alljärgnevates mahtudes:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Antud laen	Võetud laen	Nõuded
Hexanor Haldus Oü	Juhatus liige	100 000	-	-
Hexanor OÜ	sidusettevõtte	13 728 050	-	86 667
Random Grupp OÜ	sidusettevõtte	592 750	-	-
Omanike laen	omanik	-	338 711	-
Swissberg OÜ	Juhatus liige	-	140 000	-
Consultest OÜ	tütarettevõtte	-	1 066 500	-

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

Juhatus liige: 

Saldod bilansipäeva seisuga

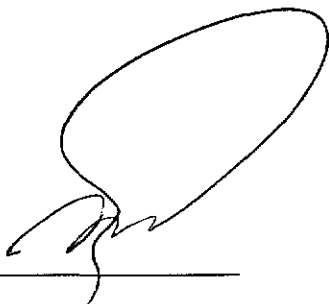
Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:.....

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Summa
Nõuded		
Hexanor Haldus OÜ	Juhatuse liige	100 000
Hexanor OÜ	sidusettevõte	13 814 717
Random Grupp OÜ	sidusettevõte	592 750
Kokku nõuded		14 507 467
Kohustused		
Omanikud	omanik	338 711
Swissberg OÜ	Juhatuse liige	140 000
Consultest OÜ	tütarettevõte	1 066 500
Kokku kohustused		1 545 211

Lisa 8. Potentsiaalsed kohustused**Tulumaks**

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2005 moodustas 13 801 707 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 4 122 588 krooni.

Juhatuse liige: _____



Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide kasum	-40 002
Aruandeaasta puhaskasum	13 915 709
Väljamakstud dividendid	- 70 000
Arvata kohustuslikku reservkapitali	- 4 000

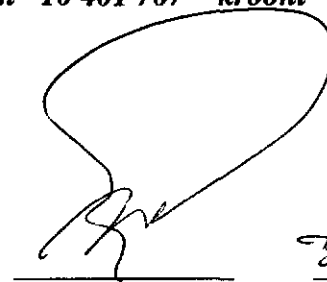
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Maksta dividendideks	- 3 400 000
----------------------	-------------

Jaotamata kasumi jääk peale aruande kinnitamist 10 401 707 krooni

Sulev Seppik

Juhatuse liige



30.08.2006

Juhatus allkirjad 2005. aasta majandusaasta aruandele

SISSE TULNUD

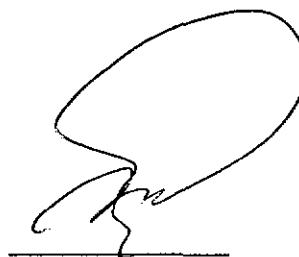
09-10-2006

Juhatus on koostanud 2005. majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest.

Juhatus:

Sulev Seppik

Juhatus liige



20.06. 2006

Osanike nimekiri koosoleku kuupäeva seisuga:

SISSE TULNUD

09-10-2006

1. Siim Seppik	isikukood 37908090277	Tallinn	1 osa
2. Sulev Seppik	isikukood 37503300228	Tallinn	1 osa

osa väärtus

20 000

20 000