

01-07-2005

25
Riina Iher

KONTROLLITUD

Majandusaasta aruanne

OÜ MANUTENT

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2004

Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2004

Äriregistri kood	10783997
Aadress:	Narva mnt. 7, Tallinn 10117
Telefon:	6 109 330
Faks:	6 109 331
Elektronpost	manutent@manutent.ee
Põhitegevusala:	kinnisvara haldamine
Tegevjuht:	Märt Vooglaid
Audiitorkontroll:	Mati Nõmmiste- Rimess MRI OÜ

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne skeem 1	8
Omakapitali muutuse aruanne	9
Rahavoogude aruanne	10
Aastaaruaude koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	11
Lisa 1. Raha ja pangakontod	13
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu.....	13
Lisa 3. Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 4. Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 5. Muud lühiajalised nõuded	16
Lisa 6. Materiaalse põhivara liikumine	17
Lisa 7. Kapitalirent.....	17
Lisa 8. Kasutusrent.....	18
Lisa 9. Võlakohustused	18
Lisa 10. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud	19
Lisa 11. Müügitulu	19
Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega	19
Lisa 13. Dividendide tulumaks.....	21
Lisa 14. Laenutagatised.....	21
Majandusaasta aruaude allkirjad	22
Audiitori järeldusotsus	23
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek	24
OSANIKE NIMEKIRI	25

01-07-2005

Tegevusaruanne

Manutent OÜ (registrikood 10783997) loodi **02.07.2001**.

Ettevõtte põhitegevusalaks on:

- kinnisvara haldamine ja arendamine;
- kinnisvaratehingud;
- kaubanduslik vahendustegevus;
- investeerimine omavahendite arvelt;

Osaühingu majandusaasta algab 01. jaanuaril ja lõppeb 31. detsembril.

Manutent OÜ võrdväärsseteks osanikeks on:

- 50% Harustemos OÜ (reg. kood 10204821)
- 50% U.S. Invest AS (reg. kood 10560792)

Osaühingu tegevust finantseeritakse omanike poolt.

Olulisemate Manutent OÜ majandustehingutena 2004. aastal võib välja tuua alljärgnevad tegevused:

2004. aasta oli OÜ-le Manutent muutuste aasta. Ettevõtte muutus kinnisvara haldajast kinnisvara arendajaks, selleks müüdi ära alljärgnevad kinnisvara investeeringud:

- Märtsis Narva mnt. 7 kinnistu ja büroohoone
- Juulis Vana-Viru 13/Aia 4 kinnistu

Kinnisvara arenduseks loodi 2004 aasta jooksul kuus tütarettevõtet, millest kaks paiknevad Venemaal St. Peterburis.

Asutatud tütarettevõtted on:

- TCG Kinnisvara OÜ asutati märts 2004
tegeleb kinnisvara arendusega Järvevana tee kinnistul
osalus 66 %
- Rotermann City OÜ asutati veebruar 2004
tegeleb Rotermanni kvartali arendusega
osalus 100 %
- Starbrite OÜ asutati september 2004
tegeleb kinnisvara arendusega Rannamõisa teel
osalus 100 %
- Manutent Hotellid OÜ asutati aprill 2004
osalus 100 %
ettevõtte omab omakorda tütarettevõtet St. Peterburis nimega Otel Plus.



Otel Plus ehitab hotelli St. Peterburi.

- Manutent St. Peterburg asutati veebruar 2004 tegeleb elamukinnisvara arendusega St. Peterburis osalus 66 %
- Otel St. Peterburg asutati mai 2004 osalus 66 %

Detsembris 2004 müüdi ära 100 % tütarettevõtte Lovirent OÜ osad.

2005. aastaks on planeeritud alljärgnevad tegevused:

- veebruaris asutati tütarettevõtte Manutent Latvia SIA
- mais jõuab lõpule E.L.L. Kinnisvaraga ühine kinnisvara arendusprojekt Admirali Maja
- arendada plaanipäraselt käimasolevaid kinnisvaraprojekte
- plaanis on ettevõttel laieneda Leedu ja Ukraina kinnisvaraturule

Märt Vooglaid
Juhatuses liige



R 1 -07- 2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Manutent juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja aastaaruande koostamispäeva 30.04.2005 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.

Juhatuse hinnangul on OÜ Manutent jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2004.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 31. mail 2005.a

Märt Vooglaid juhatuses liige _____

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 29.06.05

Allkiri: _____

RIMESS MRI

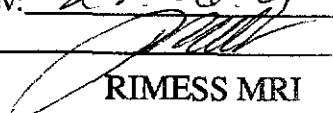
01-07-2005

Bilanss

		kroonides	
AKTIVA		31.12.2004	31.12.2003
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	Lisa 1	3 524 450	719 492
Nõuded ostjate vastu	Lisa 2	783 433	696 444
Ostjate tasumata summad		816 132	801 564
Ebatõenäoliselt laekuvad summad (miinus)		-32 699	-105 120
Muud nõuded		148 033 206	1 859 886
Nõuded ematettevõtja ja teiste konsolid.grupi ettev. vastu	Lisa 5	81 598 034	1 077 186
Nõuded sidusettevõtjate vastu	Lisa 5,13	11 065 442	
Muud lühiajalised nõuded	Lisa 5	55 369 730	782 700
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)		572 744	4 905
Intressid		572 744	4 905
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		557 817	50 085
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 10	506 802	0
Tulevaste perioodide kulud		51 015	50 085
KÄIBEVARA KOKKU		153 471 651	3 330 812
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		7 010 506	59 728 755
Tütarettevõtjate aktsiad või osad	Lisa 3	7 010 506	55 681 464
Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele		0	4 047 291
Materiaalne põhivara	Lisa 6	301 763	91 826 313
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)		0	79 019 634
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)		436 605	373 571
Muu materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)		264 573	231 330
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)		-414 415	-2 798 222
Ettemaksed materiaalse põhivara eest		15 000	15 000 000
PÕHIVARA KOKKU		7 312 269	151 555 068
AKTIVA KOKKU		160 783 920	154 885 880

Allkirjastatud identifitseerimiseks.

Kuupäev: 29.06.05

Allkiri: 

RIMESS MRI

01-07-2005

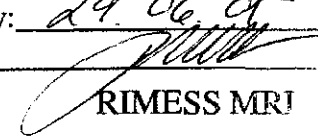
kroonides

PASSIVA

		31.12.2004	31.12.2003
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused		30 000 000	8 766 703
Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaksud	Lisa 7	0	3 486 703
Lühiajalised laenud	Lisa 9	30 000 000	5 280 000
Ostjate ettmaksud kaupade ja teenuste eest		16 518	810 472
Võlad tarnijatele		519 325	1 023 174
Mitmesugused võlad		22 263 396	14 823 011
Võlad ematettevõtjale ja teistele konsolid.grupi ettevõtj-le	Lisa 9,12	10 438 889	2 988 203
Võlad sidusettevõtjatele		0	20 000
Muud võlad	Lisa 9	11 824 507	11 814 808
Maksuvõlad	Lisa 10	262 462	424 093
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)		629 371	1 577 801
Võlad töövõtjatele		199 764	134 546
Intressivõlad		424 006	1 438 552
Muud viitvõlad		5 601	4 703
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		53 691 072	27 425 255
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused	Lisa 7	0	58 051 996
Kapitalirendikohustused		0	58 051 996
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		0	58 051 996
KOHUSTUSED KOKKU		53 691 072	85 477 250
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses		19 726 200	19 726 200
Reservid		1 972 620	0
Kohustuslik reservkapital		1 972 620	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		47 709 809	-1 050 384
Aruandeaasta kasum (kahjum)		37 684 218	50 732 813
KOKKU OMAKAPITAL		107 092 848	69 408 629
PASSIVA KOKKU		160 783 920	154 885 880

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 29.06.05

Allkiri: 

RIMESS MRI

01-07-2006

Kasumiaruanne skeem 1

		kroonides	
		2004	2003
ÄRITULUD			
Müügitulu	Lisa 11	6 485 035	26 920 026
Muud äritulud		24 839 622	55 788 762
ÄRITULUD KOKKU		31 324 657	82 708 789
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		4 462 096	20 291 719
Mitmesugused tegevuskulud		8 017 407	3 746 396
Tööjõukulud		2 476 741	1 856 403
palgakulu		1 855 237	1 390 562
sotsiaalmaksud		621 504	465 841
Kulum		576 274	2 501 235
põhivara kulum ja väärtuse langus		576 274	2 501 235
Muud ärikulud		398 256	553 000
ÄRIKULUD KOKKU		15 930 774	28 948 754
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		15 393 883	53 760 035
FINANTSTULUD JA -KULUD			
finantstulud ja -kulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	Lisa 3	24 594 028	3 533 744
finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	Lisa 4	0	-20 000
intressitulud/-kulud		-2 303 795	-6 541 257
kasum valuutakursi muutusest		102	292
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		37 684 218	50 732 813
KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST		37 684 218	50 732 813
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		37 684 218	50 732 813

Allkirjastatud identifitseerimisel

Kuupäev: 29.06.07

Allkiri: 

RIMESS MRI

01.07.2005

Omakapitali muutuse aruanne

	Osa-kapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku	kroonides
Seisuga 01.01.03	19 726 200	0	-451 420	-598 964	18 675 816	
Eelmise perioodi kasum			-598 964	598 964		
2003.a. kasum				50 732 813		
Seisuga 31.12.03	19 726 200	0	-1 050 384	50 732 813	69 408 629	
Seisuga 01.01.04	19 726 200	0	-1 050 384	50 732 813	69 408 629	
Kohustuslik reserv		1 972 620		-1 972 620		
Eelmise perioodi kasum			48 760 193	-48 760 193		
2004.a. kasum				37 684 218		
Seisuga 31.12.04	19 726 200	1 972 620	47 709 809	37 684 218	107 092 848	

Vastavalt OÜ Manutent põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 19 726 200 krooni ja maksimaalseks suuruseks 78 904 800 krooni.

2004. aastal uusi aktsiaid ei emiteeritud.

2004. aastal dividende 2003.a. eest ei makstud.

OÜ Manutent osanikeks on Harustemos OÜ ja U.S. Invest AS.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 29.06.05

Allkiri: 

RIMESS MRI

01-07-2005

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

kroonides

	2004	2003
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	15 393 883	53 760 035
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	576 274	2 501 235
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	22 977	94 026
Kasum põhivara müügist	-23 359 202	-54 265 976
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	-7 366 067	2 089 320
Nõuded ostjate vastu (+/-)	-14 568	603 812
Muud lühiajalised nõuded (+/-)		-2 086 094
Viitlaekumised (+/-)	-1 355 779	-4 883
Tulevaste perioodide kulud (+/-)	-931	67 518
Maksude ettemaksed (+/-)	-506 802	0
Maksuvõlad (+/-)	-115 811	123 592
Võlgnevus hankijatele (+/-)	-533 849	-2 593 740
Mitmesugused võlad (+/-)	-34 808	34 808
Ostjate ettemaksed (+/-)	-793 954	-3 204 920
Viitvõlad (+/-)	45 451	-10 110
Põhitegevuse genereeritud raha	-10 677 118	-4 980 697
Intressimaksed	-4 079 417	-6 635 944
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	-14 756 535	-11 616 641
INVESTEERIMISTEgevuse RAHAVOOD		
Põhivara soetamine	-96 277	-335 550
Ettemaks kinnisvara investeringu eest	14 985 000	-15 000 000
Põhivara müük	37 988 282	8 242 507
Lühiajaliste investeringute soetamine	-186 746	-100 000
Antud laenud	-108 877 260	
Antud laenude tagasimaksed	11 244 450	
Tütarettevõtte osade müük	31 300 000	
Antud pikaajalist laenu	0	-1 604 560
Intresside laekumised	8 833	8 084
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEgevusest	-13 633 718	-8 789 519
FINANTSEERIMISTEgevuse RAHAVOOD		
Laenu võtmine	107 986 303	30 094 609
Laenude tagasimaksmine	-75 764 111	-4 000 000
Kapitalirendimaksede tasumine	-1 026 981	-5 224 005
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEgevusest	31 195 211	20 870 604
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	2 804 958	464 444
RAHA ALGJÄÄK	719 492	255 048
RAHA LÖPPJÄÄK	3 524 450	719 492

Allkirjastatud identifitseerimiseks.

Kuupäev: 29.06.05

Allkiri: 

RIMESS MRI

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

OU Manutent raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eesti kroonides.

Lühiajaliste finantsinvesteeringute kajastamine

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena arvestatud väärtpaberid, aktsiad ja osad on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil (st õiglasel väärtuses, millest ei ole maha arvatud võimalikke finantsinstrumendi realiseerimisega kaasnevaid tehingutasusid). Juhul, kui õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse lühiajalisi finantsinvesteeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Nõuete hindamine

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 10000 krooni ning kasutusega üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- muud hooned	2% aastas
- masinad ja seadmed	40% aastas
- kontorimööbel	40% aastas
- inventar	40% aastas
- arvutustehnika	40% aastas

Maad ei amortiseerita.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse

Emettevõtte eraldi finantsaruannetes on investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse esitatud hinnatuna laiendatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

Allkirjastatud identifitseerimisega.

Kuupäev: 29.06.05

Allkiri: RIMESS MRI

n 1-07-2006

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Kasutus- ja kapitalirent

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Reservide moodustamine

Vastavalt OÜ Manutent põhikirjale moodustatakse reservkapital, mis moodustab 1/10 osakapitalist. Kuni nimetatud suuruse saavutamiseni kantakse reservkapitali igal aastal 1/20 puhaskasumist.

Allkirjastatud identifitseerimiseks.

Kuupäev: 29.06.07

Allkiri: 

RIMESS MRI

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	2004	2003
Sularaha kassas	195 605	280 368
Valuuta kassas	0	262 400
Pangakontod EEK	3 328 845	176 724
Kokku	3 524 450	719 492

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 816 132 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid on bilansis kajastatud summas 32 699 krooni. Majandusaastal tunnistati nõudeid ostjate vastu ebatõenäoliselt laekuvateks ja kanti kuludesse kokku 32 699 krooni väärtuses.

Eelmistel majandusaastatel ebatõenäoliselt laekuvateks tunnistatud ja kuludesse kantud nõudeid laekus majandusaastal 9721 krooni eest. Majandusaastal kanti bilansist välja eelnevatel majandusaastatel kuludesse kantud ja lootusetuks tunnistatud nõudeid summas 95 399 krooni.

Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes

Aegumata	Ületanud alla 1 kuu	Ületanud 3 kuud- 1a	Ületanud üle 1a	Kokku
459 423	324 010	21 959	10 740	816 132

Lisa 3. Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

OÜ Manutent tütarettevõtjateks olid 2004. aastal:

Nimi	Tegevusala	Asukoht
Lovirent OÜ	kinnisvara	Narva mnt 7, Tallinn (müüdud 29.12.2004)
Varitela OÜ	kinnisvara	Narva mnt 7, Tallinn

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 29.06.05

Allkiri:

RIMESS MRI

Rotermann City OÜ	kinnisvara	Narva mnt 7, Tallinn
Starbrite OÜ	kinnisvara	Narva mnt 7, Tallinn
Manutent Hotellid OÜ	kinnisvara	Narva mnt 7, Tallinn
TCG Kinnisvara OÜ	kinnisvara	Narva mnt 7, Tallinn
Manutent Otel OOO	kinnisvara	Sankt Peterburg, Venemaa
Manutent Peterburg OOO	kinnisvara	Sankt Peterburg, Venemaa

Allkirjastatud identifitseerimiseks.

Kuupäev: 29.06.05

Allkiri: 

RIMESS MRI

01-07-2005

	Lovirent OÜ	Varitela OÜ	Rotermann City OÜ	Starbrite OÜ	Manudent Hotellid OÜ	TCG Kinnisvara OÜ	Manudent Otel OOO	Manudent Peterburg OOO	KOKKU
Osalus % aasta lõpus/(alguses)	0/(100)	100/(100)	100/(0)	100/(0)	100/(0)	66/(0)	66/(0)	66/(0)	
Soetusmaksumus aasta alguses	52 098 000	40000	0	0	0	0	0	0	52 138 000
Furuhind aasta alguses	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Bilansiline maksumus aasta alguses	55 681 464	0	0	0	0	0	0	0	55 681 464
mandatud osaluse %			100	100	100	100	66	80	
Aruandeaastal soetatud osad soetusmaksumuses			40 000	40 000	49 720	50 620	2 944	3 462	186 746
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum (kahjum)	0 7 010 506		-40 000	-40 000	-49 720	-33 409	-2 944	-3 046	6 841 386
Müüdüd osaluse %	100					34		14	
Aruandeaastal müüdüd osalus müügihinnas	-78 110 720					-13 600		-629	-78 124 949
Aruandeaastal müüdüd osaluse müügikasum/-kahjum	22 429 257					-3 611		144	22 425 790
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	0 7 010 506		0	0	0	0	0	0	7 010 506
Soetusmaksumus aasta lõpus	0	40000	40 000	40 000	49720	33 409	2 944	2 977	209 050

* Ei ole börsil noteeritud

Tütarettevõtte omakapital seisuga 31.12.2004	Varitela OÜ	Rotermann City OÜ	Starbrite OÜ	Manudent Hotellid OÜ	TCG Kinnisvara OÜ	Manudent Otel OOO	Manudent Peterburg OOO	KOKKU
Osakapital	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	4 138	4 138	208 276
Eelnevate perioodide jaotamata kasum	-475 259		0	0		0	0	-475 259
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 445 765	-818 050	-468 575	-3 193 381	-681 805	-4 138	-303 331	1 976 485
Omakapital kokku	7 010 506	-778 050	-428 575	-3 153 381	-641 805	0	-299 193	1 709 502
Investeeriija osa omakapitalist	7 010 506	-778 050	-428 575	-3 153 381	-423 591	0	-197 467	2 029 442

Allkirjastatud identifitseerimiseks.

Kuupäev: 01.06.05

Allkiri: 

RIMESS MRT

Lisa 4. Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

OÜ Manutent sidusettevõtjateks olid 2004. aastal:

Nimi	Tegevusala	Asukoht
Admirali Korterid OÜ	kinnisvara	Narva mnt 7, Tallinn
Admirali Maja OÜ	kinnisvara	Narva mnt 7, Tallinn

	OÜ Admirali Korterid	OÜ Admirali Maja	Kokku
Osalus % aasta lõpus / (alguses)	50 / (50)	50 / (50)	
Soetusmaksumus aasta alguses	20 000	24 860	44 860
Turuhind aasta alguses	*	*	
Bilansiline maksumus aasta alguses	0	0	0
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad soetusmaksumuses	0	0	0
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum (kahjum)	0	0	0
Bilansiline maksumus aasta lõpus	0	0	0
Turuhind aasta lõpus	*	*	
Soetusmaksumus aasta lõpus	20 000	24 860	44 860

* Ei ole börsil noteeritud

Lisa 5. Muud lühiajalised nõuded

Laenusaja 2004

Nõuded tütardele	Nominaal väärtus	Allahindlus	Bilansiline väärtus	intress	tähtaeg
Varitela OÜ	1 333 436	0	1 333 436	0	30.11.2005
Manutent Hotellid OÜ	16 856 477	3 103 661	13 752 816	0	31.12.2005
Starbrite OÜ	15 134 100	388 575	14 745 525	0	31.12.2005
TCG Kinnisvara OÜ	2 420 506	390 182	2 030 324	10%	31.12.2005
Rotermann City OÜ	50 471 000	738 050	49 732 950	0	31.12.2005
Manutent Peterburg	55 709	52 726	2 983		
Kokku	86 271 228	4 673 194	81 598 034		
Nõuded sidusettevõtetele					
Admirali Maja OÜ	11 065 442	0	11 065 442	8%	31.12.2005
Kokku	11 065 442	0	11 065 442		
muud:					
Miroslav Berezovski	7 559 010	0	7 559 010	10%	31.12.2005
Pitek Arendus OÜ	1 000 000	0	1 000 000		20.07.2005
Feddrick OÜ	46 810 720	0	46 810 720		29.01.2005
Kokku	55 369 730	0	55 369 730		

Laenusaja 2003

seotud osapooled:	Nominaal väärtus	Allahindlus	Bilansiline väärtus	intress	tähtaeg
Varitela OÜ	1077186	0	1077186	0	31.12.2004
Kokku	1077186	0	1077186		
muud:					
Miroslav Berezovski	782700	0	782700	10%	31.12.2004
Kokku	782700	0	782700		

Allkirjastatud identifitseerimiseks.

Kuupäev: 29.06.05

Allkiri: 

PRIMESS MDI

01-07-2005

Lisa 6. Materiaalse põhivara liikumine

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Ettemaks põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2003	79 019 634	373 571	231 330	15 000 000	94 624 535
Soetamine	0	63 034	33 243	-14 985 000	-14 888 723
Müük (-)	-79 019 634	0			-79 019 634
Soetusmaksumus 31.12.2004	0	436 605	264 573	15 000	716 178
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	2 541 648	148 450	108 124	0	2 798 222
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	337 188	105 798	52 043		495 029
Müüdud põhivara kulum (-)	-2 878 836	0			-2 878 836
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	0	254 248	160 167	0	414 415
Jääkmaksumus 31.12.2003	76 477 986	225 121	123 206	15 000 000	91 826 313
Jääkmaksumus 31.12.2004	0	182 357	104 406	15 000	301 763

Lisa 7. Kapitalirent

OÜ Manutent rentis 2004. aastal kapitalirenditingimustel järgmisi varasid:

Hooned ja rajatised

Soetusmaksumus 31.12.2004	0	
Soetusmaksumus 31.12.2003	79 019 634	
Bilansiline jääkmaksumus 31.12.2004	0	
Bilansiline jääkmaksumus 31.12.2003	76 477 986	
Kulum 2004.a.	-337 188	
	31.12.2004	31.12.2003
Kapitalirendivõlgnevus	0	61 538 699
sh tähtajaga kuni 1 aasta	0	3 486 703
1-5 aastat	0	58 051 996
	2 004	2 003
Aruandeperioodil tasutud maksed	61 538 699	75 177 986
Intressimäär, %	6 kuu euribor+ 2,5%	6 kuu euribor+ 2,5%
Aruandeperioodi intressikulu	820 214	6 091 131

Aruande perioodil tasutud maksetest 1 026 981 on tasutud reaalselt rahas ja 60 511 717 on tasutud tasaarveldusena seoses kinnistu müügiga aadressil Narva mnt. 7 ja Vana-Viru 13.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

kuupäev: 29.06.05

allkiri: 

RIMESS MRI

01-07-2005

Lisa 8. Kasutusrent

	Transpordi vahendid
2004.a maksed	821 436
2003.a maksed	1 049 978

OÜ Manutent rentis 2004. aastal kasutusrendi tingimustel keskmiselt 6 autot. Kasutusrendi lepingute pikkuseks on 36-48 kuud, 0-10% omafinantseeringuga vara maksumusest.

Lisa 9. Võlakohustused

Võlakohustused seisuga 31.12.2004.a

Võlad emaeettevõttele	Lühiajaline	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Laen Harustemos OÜ	900 000	10%	31.12.2005
Laen U.S. Invest OÜ	9 538 889	10%	31.12.2005
Kokku	10 438 889		

Muud võlad

Laen Point Invest OÜ	4 350 000	10%	31.12.2005
Fotusa OÜ	1 200 000	10 %	31.01.2005
Liverston Invest OÜ	500 000	10%	31.01.2005
Lovirent OÜ	5 774 507	0%	31.01.2005
Lühiajalised võlad kokku	11 824 507		

Lühiajalised laenud

Eesti Ühispank	30 000 000	4,5%	05.02.2005
----------------	------------	------	------------

Võlakohustused seisuga 31.12.2003.a

	Lühiajaline	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Laen Ichor Investeeringud	3 180 000	10%	30.06.2004
Laen Ichor Investeeringud	2 100 000	10%	30.06.2004
Lühiajalised võlad kokku	5 280 000		

Kõik ettevõtte võlakohustused on eesti kroonides

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 24.06.05

Allkiri: 

RIMESS MRI

01-07-2005

Lisa 10. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

	31.12.2004	31.12.2003	
	Ettemaks	Võlg	Võlg
Käibemaks	506 802	0	293 501
Ettevõtte tulumaks	0	4 695	4 238
Üksikisiku tulumaks	0	76 020	35 477
Sotsiaalmaks	0	171 587	86 984
Kohustuslik kogumispension	0	1 257	1 082
Töötuskindlustusmaks	0	5 582	2 698
Muud maksuvõlad	0	3 321	113
	506 802	262 462	424 093

Saldo muud maksuvõlad sisaldab seisuga 31.12.2004 maksuvõlgade viiviseid summas 3321 krooni.

Lisa 11. Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes:	2004		2003	
Rent	3 931 471	60,6%	23 111 302	85,8%
Haldusteenused	1 655 537	25,5%	3 808 724	14,2%
Teenuse eksport	898 027	13,9%		
Kokku	6 485 035	100%	26 920 026	100%

Müügitulu riikide lõikes:	2004		2003	
Eesti	5 587 008	100%	26 920 026	100%
Venemaa	898 027	100%	0	100%
Kokku	6 485 035	100%	26 920 026	100%

Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega


Seotud osapoolteks loetakse:

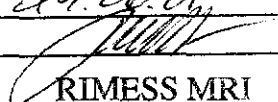
- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad, konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, nende lähikonnad ja nendega seotud firmad.

OÜ Manutent tehingud teenuste ja kaupade osas 2004.a seotud osapooltega:

	Ostud	Müügid
Arhitektuuristuudio Kirsima ja Niineväli	0	9 195
ESS Puhastus AS	4 000	
Falck Eesti AS	0	75 480
Ikhor Investeeringud OÜ	0	7 677
Mereilu OÜ	0	9 177

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kaupäev: 

Allkiri: 

RIMESS MRI

01-07-2005

Minu Vara AS	376 892	
Minu Vara Kinnisvara AS	9 256	0
Manutent Hotellid OÜ	0	898 027
Neosmart OÜ	0	218 713
Marion Vooglaid	0	1 088
Priit Vooglaid	0	6 605
Varitela OÜ (tütarettevõtte)	0	26 436
Viru Reisid OÜ	0	11 878
	390 148	1 264 276

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

Saldod seotud osapooltega:

Lühiajalised nõuded	31.12.2004	31.12.2003
Falck Eesti AS	0	7 564
Mereilu OÜ	0	651
Metro Marketing OÜ	0	70 059
Neosmart OÜ	0	13 560
Vooglaid Priit	0	3 919
Arhitektuuristuudio Kirsima ja Niineväli	0	639
Miroslav Berezovski	0	767 700
Ikhor Investeeringud OÜ	0	651
Kokku	0	864 743
Rotermann City OÜ	49 732 950	0
TCG Kinnisvara OÜ	2 030 324	0
Starbrite OÜ	14 745 525	0
Manutent Hotellid OÜ	13 752 816	0
Manutent St. Peterburg	2 983	0
Varitela OÜ	1 333 436	1 077 186
Tütarettevõtjad kokku	81 598 034	1 077 186
Admirali Maja OÜ	11 065 442	1 999
Sidusettevõtjad kokku	11 065 442	1 999
Lühiajalised kohustused	31.12.2004	31.12.2003
U.S. Invest OÜ (emaettevõtte)	9 538 889	2 118 203
Harustemos (emaettevõtte)	900 000	870 000
Ema- ja tütarettevõtjad kokku	10 438 889	2 988 203
Lovirent OÜ	5 774 507	2 118 203
Point Invets OÜ	4 350 000	0
Minu Vara AS	0	322 292
Kokku	10 124 507	2440 495

Ailkirjastatud identifitseerimiseks.

Kuupäev: 29.06.05

Allkiri: 

20

Juhatuses liige 

RIMESS MRI

01-07-2005

Lisa 13. Dividendide tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2004 moodustas 85 394 027 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 20 494 567 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 64 899 461 krooni.

Lisa 14. Laenutagatised

OÜ Manutent on andnud Eesti Ühis pangale garantii summas 65 miljonit krooni, garantiikehtivus 23.september 2004 kuni 23.märts 2006. Garantii on antud Rotermann City OÜ-le antud Eesti Ühis panga laenu tagatiseks.

OÜ Manutent on käendaja OÜ Varitela poolt Hansapangast võetud laenule (leping nr. 04-314847-JI) summas 16 651 668,74 krooni, käendus kehtib 09.06.2004-07.10-2005 .

OÜ Manutent on käendaja OÜ Varitela poolt Hansapangast võetud laenule (leping nr.0076228L) summas 302 678,31 krooni, käendus kehtib 07.04.2004-15.04.2009.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 22.06.05



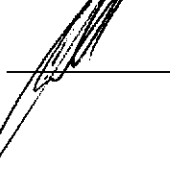

Allkiri: [Handwritten Signature]

RIMESS MRI

01-07-2005

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ-i Manutent juhatus on koostanud 2004. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud "31" mail 2005 osanike koosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse ja nõukogu liikmed:

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
Urmas Sõõrumaa	nõukogu esimees	
Aldo Kaljurand	nõukogu liige	
Tarmo Keskküla	nõukogu liige	
Märt Vooglaid	juhatuse liige	

01-07-2005

RINESS MRI OÜ
Ahtri 6a
10151 Tallinn
Tel: +372 626 4500
Fax: +372 626 4501rimess@rimess.ee
www.rimess.eeReg.nr 10384467
KMKR nr. EE100086678

Audiitori järeldusotsus

OÜ Manutent osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Manutent 31.12.2004.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruande 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 raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise heast tavast lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2004.a. bilansi mahuks 160.783.920 krooni ja finantstulemuseks 37.684.218 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Manutent finantsseisundit seisuga 31.12.2004.a. ja siis lõppenud majandusaasta tulemit ja rahavoogusid.

Tallinnas, 29. juunil 2005.a.



Mati Nõmmiste
Vannutatud audiitor



Mihkel Tammaru
Vannutatud audiitor

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

OÜ Manutent osanike üldkoosolek otsustas kanda 2004. aasta lõpuks kogunenud 37 684 218 krooni suurune kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele krooni.



01-07-2005

OSANIKE NIMEKIRI

OÜ-I Manutent oli 2004. majandusaasta aruande kinnitamise hetkel kaks osanikku:

1. AS U.S. Invest Tammsaare tee 25 Tallinn äriregistri number 10560792
osalus 50%
2. OÜ Harustemos Narva mnt. 7 Tallinn äriregistri number 10204821
osalus 50%

