

Majandusaasta aruanne

ASE Kinnisvara OÜ

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2006

Äriregistri kood 10986723
Aadress: Laki 25, Tallinn 12915
Telefon: 50 68 748
Faks:
Elektronpost tiit.lepasepp@gmail.com
Interneti kodulehekülg
Põhitegevusala Kinnisvara haldamine, arendus ja müük
Tegevjuht Tiit Lepasepp

Lisatud dokumendid 1. Kasumi jaotamise ettepanek

Sisukord

<u>TEGEVUSARUANNE</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>Bilanss</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>Kasumiaruanne [SKEEM 1]</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>Omakapitali muutuste aruanne</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>Raamatupidamise aastaaruande lisad</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted</u>	Error! Bookmark not defined.
Bookmark not defined.-10	
<u>Lisa 2 Raha</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed</u>	Error! Bookmark not defined.1
<u>Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud</u>	Error! Bookmark not defined.1
<u>Lisa 5 Immateriaalne põhivara</u>	Error! Bookmark not defined.2
<u>Lisa 6 Laenukohustused</u>	Error! Bookmark not defined.2
<u>Lisa 7 Võlad ja ettemaksed</u>	Error! Bookmark not defined.3
<u>Lisa 8 Omakapital</u>	Error! Bookmark not defined.3
<u>Lisa 9 Müügitulu</u>	13
<u>Lisa 10 Laenude tagatised ja panditud varad</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>Juhatuse allkirjad 2006. a majandusaasta aruandele</u>	Error! Bookmark not defined.5

TEGEVUSARUANNE

1. Tegevusaruandes tuleb esitada järgnev informatsioon:

- antud on ülevaade raamatupidamiskohustuslase tegevusest ja asjaoludest, millel on määrav tähtsus ettevõtte finantsseisundi ja majandustegevuse hindamisel
- ülevaade olulistest sündmustest majandusaastal
- ülevaade eeldatavatest arengusuundadest järgmisel majandusaastal
- ülevaade peamistest tegevusvaldkondadest, toote- ja teenusegruppidest
- ülevaade olulisematest aruandeaasta jooksul toimunud ning lähitulevikus planeeritavatest investeeringutest
- kirjeldatud on olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid aruandeaastal ja järgmistel aastatel
- avalikustatud on tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetele aruandeaastal arvestatud tasud ja muud olulised soodustused (tekkepõhiselt arvestatuna), samuti nende liikmetega seotud potentsiaalsed kohustused
- töötajate tasu üldsumma ja keskmine töötajate arv majandusaastal
- kirjeldatud on raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi
- juhul kui äriühingust raamatupidamiskohustuslase omakapital bilansipäeva seisuga ei vasta äriseadustikus kehtestatud nõuetele, tuleb tegevusaruandes kirjeldada kavandatavaid tegevusi omakapitali taastamiseks

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

ASE Kinnisvara OÜ 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 31.12.2006 ja aastaaruande koostamispäeva 30.06.2007 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 ASE Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2006.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 30. juunil 2007.a

Juhataja
Tiit Lepasepp

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2006	31.12.2005
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	2	0	14 282
Nõuded ja ettemaksed	3	1 415	0
Käibevara kokku		1 415	14 282
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4	1 840 738	1 874 338
Immateriaalne põhivara	5	33 984	37 760
Põhivara kokku		1 874 722	1 912 098
AKTIVA (VARAD) KOKKU		1 876 137	1 926 380
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6	229 408	219 271
Võlad ja ettemaksed	7	7 973	43
Lühiajalised kohustused kokku		237 381	219 314
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused		1 503 354	1 677 072
Pikaajalised kohustused kokku		1 503 354	1 677 072
KOHUSTUSED KOKKU		1 740 735	1 896 386
OMAKAPITAL			
Osakapital	8	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		-10 006	81
Aruandeaasta kasum (kahjum)		105 408	-10 087
OMAKAPITAL KOKKU		135 402	29 994
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		1 876 137	1 926 380

Kasumiaruanne [SKEEM 1]

(kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Müügitulu	9	249 600	0
Mitmesugused tegevuskulud		-11 769	-133
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-37 376	0
Muud ärikulud		-402	0
Ärikasum (-kahjum)		200 053	-133
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-94 221	-10 000
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-444	0
Muud finantstulud ja -kulud		20	46
Finantstulud ja -kulud kokku		-94 645	-9 954
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		105 408	-10 087
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		105 408	-10 087

Rahavoogude aruanne

[kaudmeetodil, alustades ärikasumist]

(kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		200 053	-133
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		37 376	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-1 415	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		18 067	196 313
Makstud intressid		-94 221	-10 000
Kokku rahavood äritegevusest		159 860	186 180
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	5		-37 760
Muude finantsinvesteeringute soetus	4		-1 874 338
Saadud intressid		20	46
Kokku rahavood investeerimistegevusest		20	-1 912 052
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad	6		1 896 344
		-173	
Saadud laenude tagasimaksed järgmisel perioodil	6	718	-196 271
		-173	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		718	1 700 073
Rahavood kokku		-13 838	-25 799
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	14 282	40 081
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-13 838	-25 799
Valuutakursi muutuste mõju		-444	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	0	14 282

Omakapitali muutuste aruanne*
(kroonides)

	Osakapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	0	81	40 081
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-10 087	-10 087
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	0	-10 006	29 994
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	105 408	105 408
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	0	95 402	135 402

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

ASE Kinnisvara OÜ 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Rahana kajastatakse rahavoogude aruandes hoiust pangaarvel.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud on võetud bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

hooned

50 aastat

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

kasutusõigus

10 aastat

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 22/78 (kuni 31. detsember 2005 kehtis maksumäär 24/76 ning kuni 31.12.2006 kehtis maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summalt.

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

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud finantskohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

Lisa 2 Raha

	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2005</u>
Pangakontod	0	14 282
Raha kokku	0	14 282

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2005</u>
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	1 415	0
Ettemaksed kokku	1 415	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 415	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	249 600	0
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	105 975	10 000
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	143 625	-10 000

Kinnisvarainvesteeringutes toimunud muutused:

Saldo 31.12.2004	0
Soetamine 2005	1 874 338
Saldo 31.12.2005	1 874 338
 Saldo 31.12.2005	 1 874 338
Saldo 31.12.2006	1 874 338

	Maa	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	173680	1700658	1874338
Soetusmaksumus 31.12.2006	173680	1700658	1874338
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	0	0	0
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)		33600	33600
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	33600	33600
Jääkmaksumus 31.12.2005	173680	1700658	1874338
Jääkmaksumus 31.12.2006	173680	1667058	1840738

	Maa	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2004	0	0	0
Soetamine	173680	1700658	1874338
Soetusmaksumus 31.12.2005	173680	1700658	1874338
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	0	0	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	0	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2004	0	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2005	173680	1700658	1874338

Lisa 5 Immateriaalne põhivara

	Ostetud litsentsid	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2004		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0
2005. a toimunud muutused		
Ostud	37760	37 760
Saldo seisuga 31.12.2005		
Soetusmaksumus	37 760	37 760
Jääkmaksumus	37 760	37 760
2006. a toimunud muutused		
Amortisatsioonikulu	-3 776	-3 776
Saldo seisuga 31.12.2006		
Soetusmaksumus	37 760	37 760
Akumuleeritud kulum	-3 776	-3 776
Jääkmaksumus	33 984	33 984

Lisa 6 Laenukohustused

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>					
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajalised pangalaenud	1 709 762	206 408	937 536	565 818		
s.h Hansapank AS	1 709 762	206 408	937 536	565 818	14.12.2012	4,98%
Lühiajalised laenud	23 000	23 000	0	0		
Kokku	1 732 762	229 408	937 536	565 818		
s.h pikaajaline laenukohustus	1 503 354					

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>					
	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajalised pangalaenud	1 873 343	163 581	891 535	818 227		
s.h Hansapank AS	1 873 343	163 581	891 535	818 227	14.12.2012	4,98%
Lühiajalised laenud	23 000	23 000	0	0		
Kokku	1 896 343	186 581	891 535	818 227		
s.h pikaajaline laenukohustus	1 709 762					

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 11.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Muud võlad	43	43
Saadud ettemaksed	7 930	0
Võlad ja ettemaksed kokku	7 973	43

Lisa 8 Omakapital

	31.12.2006	31.12.2005
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2006 moodustas 91 402 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 71 294 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 22/78 netodividendidena väljamakstavalt summalt, seega 20 108 krooni.

Lisa 9 Müügitulu

ASE Kinnisvara OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2006	2005
Eesti	249 600	0
Kokku	249 600	0

ASE Kinnisvara OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/ tooted	2006	2005
Renditulu	249 600	0
Kokku	249 600	0

Lisa 10 Laenude tagatised ja panditud varad

ASE Kinnisvara OÜ poolt saadud laenu (31. detsembri 2006 seisuga 1 873 343 krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Hüpoteek kinnistutele bilansilise väärtusega 1 850 000 krooni.

Eespool nimetatud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2005.

Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega

ASE Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegevjuhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

ASE Kinnisvara OÜ on 2006. a ja 2005.a ostnud kaupu ning osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2006		2005	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Juhatuse liige, osanik	0	0	207 760	0
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	0	0	1 680 000	0
Põhivara, kinnisvara ost-müük kokku	0	0	1 887 760	0
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	0	249 600	0	0
Teenuste ost-müük kokku	0	249 600	0	0

Saldod seotud osapooltega:

	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2005</u>
Juhatuse liige, osanik	23 000	23 000
Lühiajalised kohustused kokku	23 000	23 000

Juhatuse allkirjad 2006. a majandusaasta aruandele

ASE Kinnisvara OÜ 2006. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt 12.05 2007, kinnitamine

Juhataja
Tiit Lepasepp

2. KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

ASE Kinnisvara OÜ juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jaotada 2006. aasta puhaskasum summas 105 408 krooni alljärgnevalt:

1. eraldised kohustuslikku reservkapitali 4000 krooni
2. 2005. majandusaasta kahjumi katmiseks 10 006 krooni
3. jaotamata kasumisse 91 402 krooni

Majandusaasta aruande allkirjad

ASE Kinnisvara OÜ (registrikood: 10986723) 01.01.2006 - 31.12.2006 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Tiit Lepasepp (Juhatuse liige) - kinnitanud 16.10.2007