

NUNNE KINNISVARA OÜ

2005. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Järveotsa tee 39 - 61 13520 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10560154
Telefon:	372 56 26 41 42
Faks:	372 6 616 308
E-mail:	nunnekv@hotmail.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvarainvesteeringute haldamine
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2005-31.12.2005

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne SKEEM 1	7
Rahavoogude aruanne alustades ärikasumist.....	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed.....	12
Lisa 4 Maksud	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Omakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Laenude tagatised ja panditud varad.....	13
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	13
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	15
Juhatuse allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele	16

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Nunne Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara ost, müük, vahendus ja haldamine. Nunne Kinnisvara OÜ'l ei ole palgalisi töötajaid

Juriidiline aadress:	Järveotsa tee 39 – 61 13520 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10560154
Telefon:	372 56 26 41 42
Faks:	372 6 616 308
E-mail:	nunnekv@hotmail.ee

TEGEVUSARUANNE

2005.a. soetas Nunne Kinnisvara OÜ korteri ja garaaziboksi Tallinnas investeerimise eesmärgil. 2005 aastal väljastati ka erinevatele ettevõtetele ja eraisikutele laenusid, mis on kujunemas ettevõtte harutegevuseks. Ettevõttes ei olnud 2005.a. palgalisi töötajaid ja juhatusele palka ei makstud.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 16 toodud Nunne Kinnisvara OÜ 2005. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Nunne Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Juhatuse liige
Marko Kalev

Tallinn, 16. november 2007

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2005	31.12.2004
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	1 043	161 224
Nõuded ja ettemaksed	3	542 486	179 000
Käibevara kokku		543 529	340 224
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	276 500	20 000
Põhivara kokku		276 500	20 000
VARAD KOKKU		820 029	360 224
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6	274 000	200 000
Lühiajalised kohustused kokku		274 000	200 000
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	6	410 000	0
Pikaajalised kohustused kokku		410 000	0
KOHUSTUSED KOKKU		675 000	200 000
Omakapital			
Osakapital	7	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Muud reservid		0	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		116 224	135 399
Aruandeaasta kasum		-15 195	-19 175
OMAKAPITAL KOKKU		145 029	160 224
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		820 029	360 224

Kasumiaruanne SKEEM 1
 (kroonides)

	Lisa nr	2005	2004
Müügitulu	8	56 000	0
Muud äritulud		0	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused		0	0
Mitmesugused tegevuskulud		-10 641	-3 000
Tööjõu kulud		0	0
Palgakulu		0	0
Sotsiaalmaks		0	0
Tööjõu kulud kokku		0	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus		0	0
Muud ärikskulud		-3 378	0
Äriksasum(-kahjum)		41 981	-3 000
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-57 164	-16 175
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest			
Muud finantstulud ja -kulud		-12	
Finantstulud ja -kulud kokku		-57 176	-16 175
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-15 195	-19 175
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)		-15 195	-19 175

Rahavoogude aruanne alustades ärikasumist
(kroonides)

		2005	2004
	Lisa nr		
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-15 195	-19 175
Kokku rahavood äritegevusest		-15 195	-19 175
 Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-256 500	-20 000
Antud laenud		-363 486	-179 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-619 986	-199 000
 Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud ning emiteeritud võlakirjad		475 000	200 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		475 000	200 000
 Rahavood kokku		-160 181	-18 175
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	161 224	179 399
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-160 181	-18 175
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	1 043	161 224

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003	40 000	4 000	0	135 399	179 399
2004.a puhaskasum	0	0	0	--19 175	-19 175
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	4 000	0	116 224	160 224
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	-15 195	-15 195
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	4 000	0	101 029	145 029

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Nunne Kinnisvara OÜ 2005. 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 tuhandetes Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

B. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

C. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse 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 soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 0-12,5% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik

usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

D. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

E. 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 2006 kehtis maksumäär 23/77 ning kuni 31. detsembrini 2005 maksumäär 24/76) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

F. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

G. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Lisa 2 Raha

	31.12.2005
Sularaha kassas	240
Pangakontod	803
Tähtajalised hoiused	0
Raha teel	0
Raha kokku	1 043

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Nõuded laenuvõtjate vastu	542 486	179 000
<i>Antud laenud aastaintressiga 6%</i>	<i>10 000</i>	<i>10 000</i>
<i>Antud laenud aastaintressiga 36%</i>	<i>39 100</i>	<i>0</i>
<i>Antud laenud aastaintressiga 60%</i>	<i>324 386</i>	<i>0</i>
<i>Antud laenud aastaintressiga 120%</i>	<i>169 000</i>	<i>169 000</i>
Nõuded ja ettemaksed kokku	542 486	179 000

Lisa 4 Maksud

	31.12.2005	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0
Käibemaks	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	0
Sotsiaalmaks	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	0
Töötuskindlustusmaks	0	0
Maamaks	0	0
Kokku	0	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

	2005	2004
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	0
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	0	0
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	0	0

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2004	20 000
Soetamine	256 500
Kasum/kahjum (-) ümberhindlusest	0
Saldo 31.12.2005	276 500

Osad kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 10).

Lisa 6 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2005	<i>Tagasi maksta</i>			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		<i>12 kuu jooksul</i>	<i>1-5 aasta jooksul</i>	<i>üle 5 aasta</i>		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	260 000	260 000	0	0	07.01.2006	7%
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	14 000	14 000	0	0	01.06.2006	36%
Pikaajalised laenud	401 000			401 000		
<i>Eraisik</i>	220 000	0	0	220 000	04.02.2015	0%
<i>Eraisik</i>	181 000	0	0	181 000	22.09.2015	0%
Kokku	274 000	274 000	0	401 000		

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 10.

Laenud eraisikult on võetud ettevõttega seotud isikult ettevõtte arendamiseks. Laenu võib ka poolte kokkuleppel tagasi maksta enne tagasimakse tähtaja saabumist.

Lisa 7 Omakapital

	31.12.2005	31.12.2004
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Lisa 8 Müügitulu

Nunne Kinnisvara OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2005
Eesti	56 000
Kokku	56 000

Lisa 9 Laenude tagatised ja panditud varad

Nunne Kinnisvara OÜ poolt saadud investeerimislaenude (31. detsembri 2005 seisuga 260 000 krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. I järguhüpotek summas 515000 krooni kinnisasjale bilansilise väärtusega 220 000 krooni.

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

Nunne Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. Omanik;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Nunne Kinnisvara OÜ on saanud laenu seotud isikult intressiga 0% aastas. Laen on saadud ettevõtte põhitegevuse arendamiseks. Laenu võib ka poolte kokkuleppel tagasi maksta enne tagasimakse tähtaja saabumist.

.

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Nunne Kinnisvara OÜ juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jaotada 2005. aasta kahjum summas -15 195 krooni alljärgnevalt:

1. katta kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt
2. jaotamata kasum 101 029 krooni

Juhatuse allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele

Nunne Kinnisvara OÜ 2005. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt 16. novembri 2007 otsusega, allkirjastamine 16. novembril 2007:

Juhatuse Liige
Marko Kalev

Nunne Kinnisvara OÜ osanike nimekiri seisuga 16.11.2007.a.

Osaniku nimi	Elukoht	kood	Osa nimiväärtus
Velak Holding OÜ	Tallinn	1175569	40'000.-

Majandusaasta aruande allkirjad

Nunne Kinnisvara Osühing (registrikood: 10560154) 01.01.2005 - 31.12.2005
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Marko Kalev (Juhatuse liige) - kinnitanud 17.11.2007