

30.06.2005

21.11.46953

88

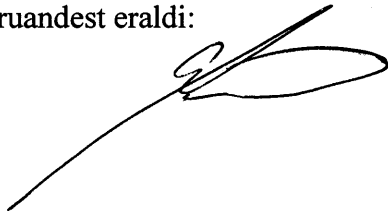
MAJANDUSAASTA ARUANNE

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ

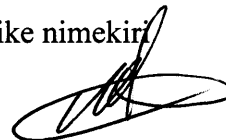
Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2004
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2004

Äriregistri kood 10695026
Aadress: Võru 3
50111, Tartu
Eesti Vabariik
Telefon: 7 343 762
Faks: 7 343 762
Interneti kodulehekülj www.tartukinnisvara.ee
Põhitegevusala: kinnisvara vahendus ja haldusteenused
Tegevjuhid: Eero Saar, Meelis Karu

Dokumentide loetelu, mis saadetakse
majandusaasta aruandest eraldi:



- osanike nimekirj



Sisukord

30-06-2005

TEGEVUSARUANNE	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1 Raha ja pangakontod	13
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu.....	13
Lisa 3 Muud nõuded.....	13
Lisa 4 Viitlaekumised ja ettemaksed	13
Lisa 5 Maksud.....	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalne põhivara	145
Lisa 8 Kapitalirent	15
Lisa 9 Võlakohustused	16
Lisa 10 Laenude tagatised ja panditud varad.....	16
Lisa 11 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	17
Lisa 12 Omakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Muud äritulud ja muud ärikulud	17
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele	18
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	19

30-06-2005

TEGEVUSARUANNE

.....

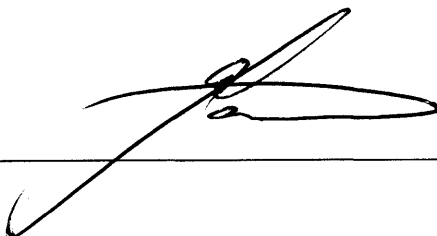
Oü Tartu Kinnisvarabüroo tegeleb kinnisvara rendi, ostu- müügi vahendusega, põhitegevusena on korterite haldus.

Möödunud majandusaasta oli konkurentsitihedam võrreldes eelmiste aastatega. Aruandeaastal müügitulu oli OÜ-s Tartu Kinnisvarabüroo 357 336 krooni. Võrreldes 2003 aastaga kasvas müügitulu 2004 aastal 107 437 krooni.

Kõik teenuseid osutati Eesti Vabariigis.

Sama tegevust jätkatakse ka järgmisel aastal.

Juhatuse liikmetele tasu ei maksta. Samuti ei maksta nende ametist lahkumisel hüvitist.



**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**

30-06-2005

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

.....

Tartu Kinnisvarabüroo 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.

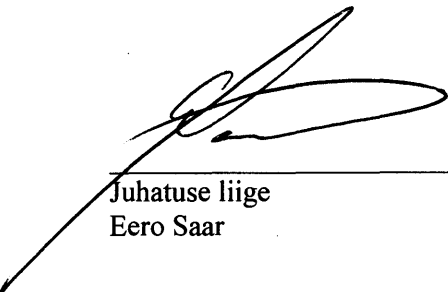
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja aastaaruande koostamispäeva 15.06.2005 vahemikul.

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.

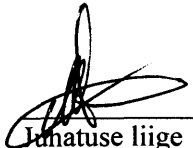
Juhatuse hinnangul on Tartu Kinnisvarabüroo OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2004.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tartus, 15.06. 2005.a



Juhatuse liige
Eero Saar



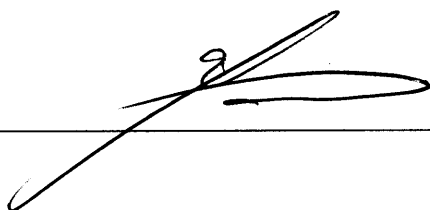
Juhatuse liige
Meelis Karu

Tartu, 15. 06. 2005.a.

30-06-2005

Bilanss

	 Lisa nr	31.12.2004	31.12.2003
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	125 842	30 964
Nõuded ostjate vastu	2	15 242	2 984
Muud nõuded	3	5 598	5 598
Viitlaekumised ja ettemaksed	4,5	8 162	22 040
Käibevara kokku		154 844	61 586
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6	1 160 140	618 767
Materiaalne põhivara	7	7 587	13 846
Põhivara kokku		1 167 727	632 613
VARAD KOKKU		1 322 571	694 199
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	8,9	108 834	74 377
Võlad tarnijatele		29 631	17 800
Maksuvõlad	5	19	657
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	11	11 995	12 772
Lühiajalised kohustused kokku		150 479	105 606
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	8,9	667 891	351 314
Pikaajalised kohustused kokku		667 891	351 314
KOHUSTUSED KOKKU		818 370	456 920
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		10 470	7 699
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		186 809	134 166
Aruandeaasta kasum		266 922	55 414
OMAKAPITAL KOKKU		504 201	237 279
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 322 571	694 199

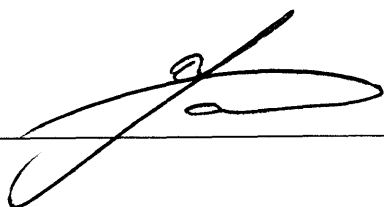


30-06-2005

Kasumiaruanne [SKEEM 1]

.....

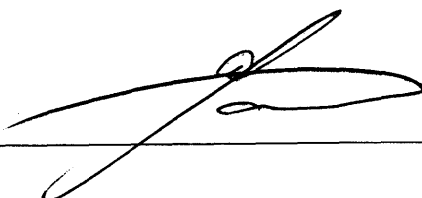
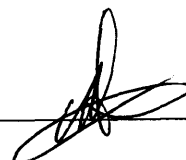
	Lisa nr	2004	2003
Müügitulu	13	357 336	249 899
Muud äritulud	14	52499	2055
Muud tegevuskulud		63 227	145 234
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,7	40 029	26 210
Ärikasum		306 579	80 510
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		38 398	25 096
Kahjum valuutakursi muutustest		1 300	
Muud finantstulud ja -kulud		41	
Finantstulud ja -kulud kokku		39 657	25 096
Kasum enne tulumaksustamist		266 922	55 414
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum		266 922	55 414



30-06-2005

Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]

	Lisa nr	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		306 579	80 513
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,7	40 029	20 210
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest		-49 587	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		1 620	-27 905
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		10 416	23 457
Makstud intressid		-38 398	-27 373
Kokku rahavood äritegevusest		270 659	74 902
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	6,7	-980 556	-153 539
Materiaalse põhivara müük	6,7	455 000	
Antud laenude tagasimaksed			19 600
Saadud intressid		41	2 277
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-525 515	-131 662
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad	9	718 995	99 000
Saadud laenude tagasimaksed	9	-333 268	-27 903
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	8	-34 693	-29 775
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		351 034	41 322
Rahavood kokku		96 178	-15 438
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		30 964	46 402
Raha ja raha ekvivalentide muutus		96 178	-15 438
Valuutakursi muutuste mõju		1 300	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		125 842	30 964

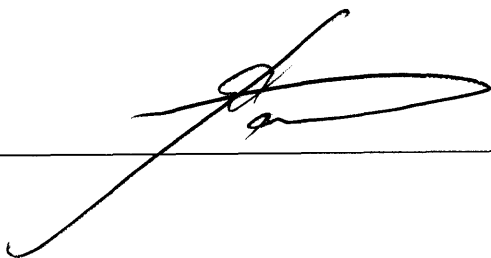
**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**

30 -06- 2005

Omakapitali muutuste aruanne

.....

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2002	40 000	7 699	134 166	181 865
2003. a puhaskasum			55 414	55 414
Saldo seisuga 31.12.2003	40 000	7 699	189 580	237 279
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	2771	-2771	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	266 922	266 922
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	10 470	453 731	504 201



30-06-2005

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Tartu Kinnisvarabüroo 2004. 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 ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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 laekuv 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil

3 0 -06- 2005

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 akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse languses.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

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 ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised	4%
Muud masinad ja seadmed	25-50%
Muu inventar ja IT seadmed	25-50%

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Laenukasutuse kulutused (intressid) kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse



30 -06- 2005

finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. 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 26/74 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.

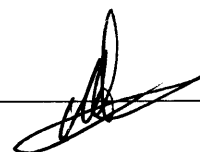
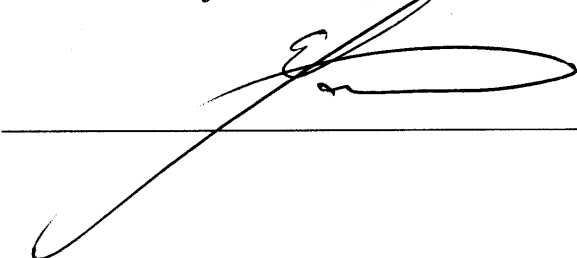
Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, 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 kinnisvara teenuste müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

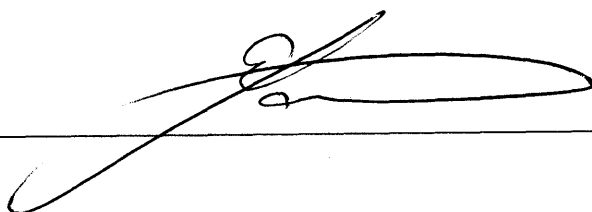
Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.



30-06-2005

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. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.



30 -06- 2005

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2004	31.12.2003
Sularaha kassas	123 355	28 679
Pangakontod	2 487	2 285
Raha ja pangakontod kokku	125 842	30 964

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2004	31.12.2003
Ostjatelt laekumata arved	15 242	2 984
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	0
Nõuded ostjate vastu kokku	15 242	2 984

Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	0	-1 900
Bilansist välja kantud lootusetud nõuded	0	-2 900
Täiendav ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	0	-1 000
Nõuded ostjate vastu kokku	0	0

Juhatuse hinnangul on bilansipäeva seisega arvelolevad nõuded ostjate vastu likviidsed.

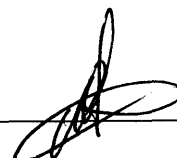
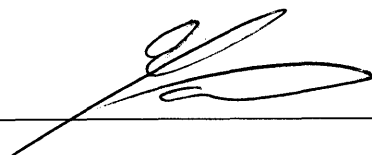
Lisa 3 Muud nõuded

	31.12.2004	31.12.2003
Muud lühiajalised nõuded	5 598	5 598
Muud nõuded kokku	5 598	5 598

Muud lühiajalised nõuded seisuga 31.12.2004.a. sisaldavad Tartu LV Linnavarade osakonnale tasutud tagatisraha korterite eest (Lutsu tn 16 -31/32, Tartu).

Lisa 4 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2004	31.12.2003
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)	243	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	7 919	22040
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	8 162	22 040



30-06-2005

Lisa 5 Maksud

	31.12.2004		31.12.2003	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Üksikisiku tulumaks	104	0	0	647
Üksikisiku tulumaksu intress	0	18	0	9
Maamaks	139	0	0	0
Maamaksu intress	0	1	0	1
Maksud kokku (lisa 4)	243	19	0	657

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

	2004
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	115 730
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	31 188
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	84 542

Saldo 31.12.2003

Soetusmaksumus	636 065
Akumuleeritud kulum	-17 298
Jääkmaksumus	618 767

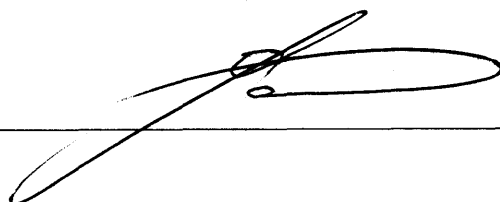
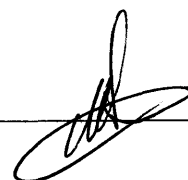
2004. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes

Soetamine	980 556
Müük	-412 793
Amortisatsioonikulu	-33 770
Müüdnud kinnisvarainvesteeringute kulum	7 380

Saldo 31.12.2004

Soetusmaksumus	1 203 828
Akumuleeritud kulum	-43 688
Jääkmaksumus	1 160 140

Võlakohustuste tagatiseks panditud kinnisvara objektide kohta on toodud informatsioon lisa 10.

30-06-2005

Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2003	26 478	26 478
Soetusmaksumus 31.12.2004	26 478	26 478
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	-12 632	- 12 632
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	-6 259	-6 259
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-18 891	-18 891
Jääkmaksumus 31.12.2003	13 846	13 846
Jääkmaksumus 31.12.2004	7587	7 587

Lisa 8 Kapitalirent

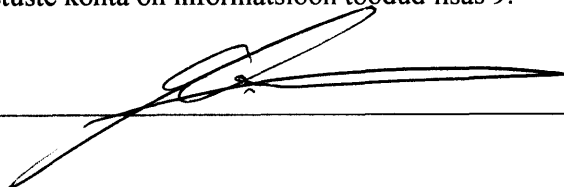
Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Kinnisvara	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2003		
Soetusmaksumus	322 164	322 164
Akumuleeritud kulum	-10 742	-10 742
Jääkmaksumus	311 422	311 422
Saldo seisuga 31.12.2004		
Soetusmaksumus	322 164	322 164
Akumuleeritud kulum	-22 198	-22 198
Jääkmaksumus	299 966	299 966

18.12.2002.a. renditi kapitalirendi tingimustel korter asukohaga Kaunase pst.2-19, Tartus. Liisinglepingu objekti soetusmaksumus oli 13 743,30 Eurot, millele vastab 215 036,40 Eesti krooni. Rendimakse periood lõpeb 15.12.2007.a. Kapitalirendimakseid makstakse iga kalendrikuu. Intressimäär 2004.a. oli 7,2 % aastas. Kapitalirenditingimustel renditud korter oli võetud arvele kinnisvarainvesteeringuna summas 215 036 krooni. 2003.a. akumuleeritud kulum oli 8600 krooni, 2004.a. – 8600 krooni (4% aastas). Jääkväärtus seisuga 31.12.2004.a. – 197 836 krooni.

10.04.2003.a. renditi kapitalirendi tingimustel kaks 1-toalist korterid asukohaga Tiigi 6-512 ja Tiigi 6-524 Tartus. Liisinglepingu objektide soetusmaksumus oli 6 620, 52 Eurot, millele vastab 103 588,94 Eesti krooni. Rendimakse periood lõpeb 30.03.2008.a. Kapitalirendimakseid makstakse iga kalendrikuu. Intressimäär 2004.a. oli 7,1% aastas. Kapitalirenditingimustel renditud korterid olid võetud arvele kinnisvarainvesteeringuna summas 107 128 s.h lepingutasu 3 540 krooni (a` 53 564) krooni. 2003.a. akumuleeritud kulum oli 2 142 ( a`1 071) krooni, 2004.a. – 2 856 (a`1 428 ) krooni ( 4% aastas). Jääkväärtus seisuga 31.12.2004.a. – 102 130 ( a`51 065) krooni.

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisa 9.




30-06-2005

Lisa 9 Võlakohustused

.....

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg			Intressi-
	31.12.2004	12 kuu	1-5 aasta	üle 5 aasta	määr
		jooksul	jooksul		
Pikaajalised pangalaenud	520 696	71 389	416 964	32 343	3,27-3,4%
s.h AS Hansapank	520 696	71 389	416 964	32 343	3,27-3,4%
Kapitalirendikohustused	256 029	37 445	218 584	0	7,1-7,2%
Kokku	776 725	108 834	635 548	32 343	

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg		
	31.12.2003	12 kuu	1-5 aasta	üle 5 aasta
		jooksul	jooksul	
Pikaajalised pangalaenud	134 969	39 686	95 283	0
s.h AS Hansapank	134 969	39 686	95 283	0
Kapitalirendikohustused	290 722	34 691	256 031	0
Kokku	425 691	74 377	351 314	0

Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 10.

Pikaajalised laenud ja kapitalirendi kohustused koosnevad 31.12.2004.a. seisuga järgmistest kohustustest:

- Aastaaruanne koostamisel kanti 2005.a. ühe kapitalirendi võlgnevuse jäägi summas 17 221 krooni lühiajaliste kohustuste kirjele „võlakohustused”. 2006-2007.a. võlgnevuse jäägi summas 167 184 krooni kanti pikaajaliste kohustuste kirjele „pikaajalised võlakohustused”. Teise kapitalirendi võlgnevuse jäägi summas 20 224 krooni kanti 2005.a lühiajaliste kohustuste kirjele „võlakohustused”. 2006-2008.a. võlgnevuse jäägi summas 51 400 krooni kanti pikaajaliste kohustuste kirjele „pikaajalised võlakohustused”.
- Seisuga 31.12.2004.a. pangalaenude (2 laenu) pikaajaline osa summas 449 307 krooni ja lühiajaline osa summas 71 389 krooni kajastatud vastavalt pikaajaliste ja lühiajaliste kohustuste real „võlakohustused „. Pangalaenude tagasimakse tähtaeg on ühe laenu puhul 06.09.2010 .a. ja teise puhul 13.10.2011.a. ja intressimäärad EURIBOR + 4% ja EURIBOR +2,9%. Mõlemad laenud on fikseeritud EUR-des. Aruandeaastal saadi pikaajalist laenu summas 718 995 krooni ning maksti tagasi 333 268 krooni.

Lisa 10 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ Tartu Kinnisvarabüroo saadud laenude tagatiseks on panditud järgmised varad :

- Laen 31.12.2004.a. seisuga 231 118 krooni :
 - Hüpoteek korteriomandile asukohaga Lai 8-1, Tartu ;
 - Hüpoteek korteriomandile asukohaga Kastani 39-2, Tartu;
- Laen 31.12.2004.a. seisuga 289 578 krooni :
 - Hüpoteek kinnistule asukohaga Muru 18-3,Tartu.

30-06-2005

Lisa 11 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	31.12.2004	31.12.2003
Muud tulevaste perioodide tulud	11 995	12 772
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	11 995	12 772

Lisa 12 Omakapital

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2004.a. moodustab 453 731 (2003: 186 809) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 108 895 (2003: 48 570) krooni. Seega saab omanikele dividendidena välja maksta 344 836 (2003: 138 239) krooni. Dividendide tulumaksu väljaarvestamisel ei ole arvestatud tulumaksuseadusest tuleneva soodustusega dividendide tulumaksule kui makstakse dividende kasumist, mis on moodustunud enne 2000 aastat.

Lisa 13 Müügitulu

OÜ Tartu Kinnisvarabüroo müügitulu 2004.a. ja 2003.a. toimus 100 % Eesti Vabariigis

Tegevusalad	2004	2003
KV teenuste müük	102 145	99 700
Tulu kasutusrendist	139 461	69 317
Kinnisvarainvesteeringute renditulu	115 730	80 882
Kokku	357 336	249 899

Lisa 14 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2004	2003
Tulu põhivara müügist	49 587	
Kahjude hüvitus, saadud viivised	2034	2058
Muud äritulud	2130	
Muud äritulud kokku	53751	2058

Muud ärikulud	2004	2003
Viivised ja trahvid	9	3
Muud ärikulud	1243	
Muud ärikulud kokku	1252	3

30-06-2005

.....

Juhatuse allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ 2004.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 10.06.2005.a.



Juhatuse liige
(Eero Saar)



Juhatuse liige
(Meelis Karu)

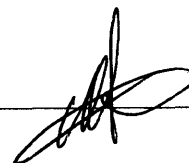
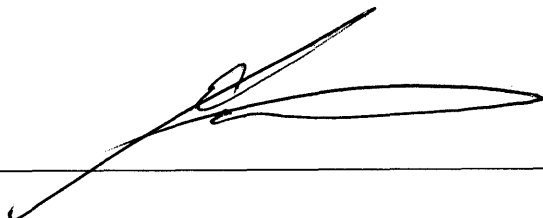
30-06-2005

.....

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

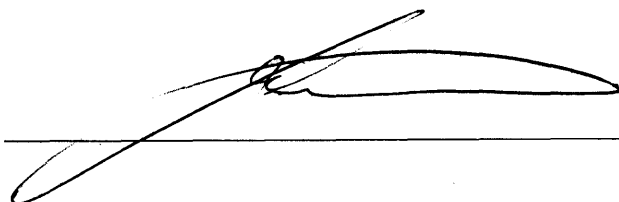
OÜ Tartu Kinnisvarabüroo juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2004. aasta puhaskasum summas 266 922 krooni alljärgnevalt:

1. eraldised kohustuslikku reservkapitali – 0 krooni
2. jaotamata kasum – 226 922 krooni



30-06-2005

.....

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a horizontal line.A smaller, stylized handwritten signature in black ink, written over a horizontal line.

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-06-2005

.....

Tartu kinnisvarabüroo Oü
reg.nr. 10695026
Võru 3, Tartu

Osanike nimekiri

Eero Saar

Isikukood: 37503042766

Aadress: Võru 3, Tartu

Osa nimiväärtus: omab 1 osa nimiväärtusega 20 000 kr ja osast tuleva 1 hääle

Meelis Karu

Isikukood: 37105272731

Aadress: Võru 3, Tartu

Osa nimiväärtus: omab 1 osa nimiväärtusega 20 000 kr ja osast tuleneva 1 hääle

