

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

01.08.2005

12 k. 49981
El.

Kinnisasi OÜ

2004.a. majandusaasta aruanne

Juriidiline aadress: Tartu, Vanemuise 21 A, 51014

Äriregistri nr.: 11051744

Majandusaasta: 18.06.2004 – 31.12.2004

Telefon: 7 341 503

E – mail: makkle@online.ee

Juhataja: Mart Avarmaa

Põhitegevusala: kinnisvara haldamine

Lisad: osanike nimekiri



Sisukord

01.08.2005

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4.....
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestus- põhimõtted	9
Lisa 1 Raha ja pangakontod	10
Lisa 2 Materiaalne põhivara	10
Lisa 3 Võlakohustused	10
Lisa 4 Osakapital	10
JUHATUSE ALLKIRJAD 2004.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	11
OSANIKE NIMEKIRI	12



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

ÜLDINE INFORMATSIOON ETTEVÕTTE KOHTA

01.08.2005

Ettevõtte põhitegevusalad on:

.....

- investeeringute haldamine
- kinnisvara haldamine
- ärikonsultatsioonid

Kontaktandmed:

Juriidiline aadress

Vanemuise 21 A
51014 Tartu
Eesti Vabariik

Telefon:

7 341 503

Fax:

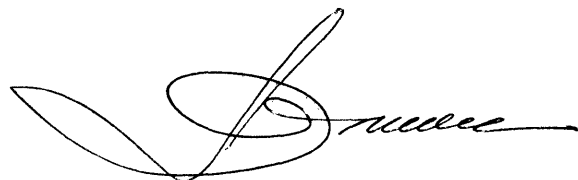
7 351 505

E-post:

makkle@online.ee

Äriregistri nr.

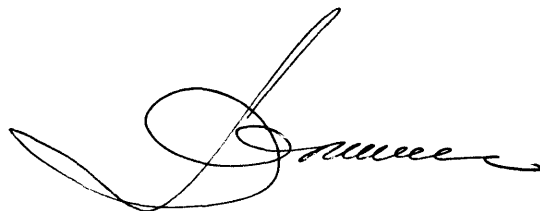
11051744



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**JUHATUSE TEGEVUSARUANNE**

01.08.2005

Osaühing Kinnisasi kanti Äriregistrisse 18.06.2004.a. Algselt oli osaühingu nimi Arco Kapital 5 ning osanikuks oli Arco Kapitalijuhtimise AS. Põhitegevusalaks oli kinnisvara haldamine. 2005 aastal soetas ettevõtte kinnisvara Tartusse, Ülikooli 6a, kus paikneb kuuekorruseline panga- ja ärihoone. Kuna nimetatud hoone soetamisega kaasnesid mitted täiendavad kohutused, siis otsustas Arco Kapitalijuhimise AS oma osad võõrandada. Võõrandamistehing toimus 03.02.2005 aastal. Ettevõttes töötajaid ei ole, kuna puudub aktiivne majandustegevus. Juhataja tööd ei ole tasustatud.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

01.08.2005

**JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE
AASTAARUANDELE**

.....

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 10 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

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



Juhataja

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**OÜ Kinnisasi bilanss**
(kroonides)

01.08.2005

	Lisa nr.	31.12.2004	18.06.2004
AKTIVA			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	535 800	40 000
Käibevara kokku		535 800	40 000
Põhivara			
Materiaalne põhivara	2	27 119 759	0
Põhivara kokku		27 119 759	0
AKTIVA KOKKU		27 655 559	40 000
PASSIVA			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	3	8 031 000	0
Võlad tarnijatele		13 745	0
Lühiajalised kohustused kokku		8 044 745	0
Pikaajalised kohustused			
Võlakohustused	3	19 653 166	0
Pikaajalised kohustused kokku		19 653 166	0
Kohustused kokku		27 697 911	0
Omakapital			
Osakapital	4	40 000	40 000
Aruandeaasta kasum		- 82 352	0
Omakapital kokku		- 42 352	40 000
PASSIVA KOKKU		27 655 559	40 000



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

01.08.2005

**OÜ Kinnisasi kasumiaruanne
(kroonides)**

	Lisa nr.	2004.a.
Kaubad, teenused		- 13 745
Mitmesugused tegevuskulud		- 56 348
Ärikasum		- 70 093
Finantstulud ja - kulud		
a) kahjum valuutakursi muutusest	6	- 12 658
b) muud finantstulud		399
Kokku finantstulud ja – kulud		- 12 259
Aruandeaasta kahjum		- 82 352



01.08.2005

Rahavoogude aruanne (alustades puhaskasumist)

	Lisa nr.	2004.a.
Puhaskasum		- 82 352
Korrigeerimised:		
Muud finantstulud		- 399
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		13 745
Kokku rahavood äritegevusest		- 69 006
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus		- 27 119 759
Saadud intressid		399
Kokku rahavood investeerimistegevusest		- 27 119 360
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenu	5	27 684 166
Tasutud osakapitali sissemaksed		40 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		27 724 166
Rahavood kokku		535 800
Raha perioodi alguses		0
Raha muutus		0
Raha perioodi lõpus		535 800

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Jaotamata kasum	Kokku
18.06.2004	40 000	0	40 000
2004.a. kahjum	0	- 82 352	- 82 352
31.12.2004	40 000	- 82 352	- 42 352

Osakapital koosneb ühest osast, mille nimiväärtus on 40 000 krooni. Vastavalt osaühingu põhikirjale on osakapitali miinimumsuuruseks 40 000 krooni ja maksimumsuuruseks 160 000 krooni.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

01.08.2005

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.

OÜ Kinnisasi 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava 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 rahaekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja hoiuseid pankades.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

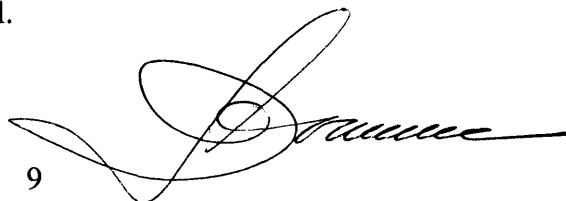
Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekti, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (notaritasud, riigilõivud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum (maad ei amortiseerita). Kuna hoone omandiõigus registreeriti Tartu Maakohtu Kinnistusosakonnas OÜ – u Kinnisasi nimele juunis 2005, siis on hoone soetusmaksumus kajastatud materiaalse põhivara all.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühiajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.



01.08.2005

Tulude arvestus

Intrassitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2004
Pangakontod	535 800
Raha ja pangakontod kokku	535 800

Lisa 2 Materiaalne põhivara

	Ettemaksed	Kokku
2004.a. toimunud muutused		
Ettemaks kinnisvarainvesteeringu eest	27 119 759	27 119 759
Saldo seisuga 31.12.2004	27 119 759	27 119 759

Lisa 3 Võlakohustused

Laenud	31.12.2004	Tagastada järgmisel aastal	Tagastada üle 1 aasta
AS SEB Eesti Ühispank	20 184 166	531 000	19 653 166
OÜ Magister Morum	1 000 000	1 000 000	0
OÜ Metro Capital Management	1 000 000	1 000 000	0
OÜ Focus Holding	500 000	500 000	0
AS EBS Group	4 000 000	4 000 000	
Metro Aktivite AS	500 000	500 000	0
OÜ Calisto	500 000	500 000	0
Võlakohustused kokku	27 684 166	8 031 000	19 653 166

AS – st SEB Eesti Ühispank saadud laenu tagatiseks on hoonestusõigus asukohaga Ülikooli 6a, Tartu.

Lisa 4 Osakapital

	31.12.2004
Osakapital	40 000
Osade arv (tk)	1
Osa nimiväärtus	40 000



Juhatuse allkirjad 2004.a. majandusaasta aruandele

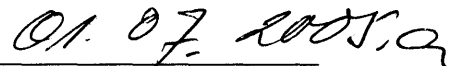
01. 08. 2005

OÜ Kinnisasi majandusaasta aruanne on kinnitatud osanike koosoleku poolt 01. juulil.....
2005.a.

Juhataja:



Mart Avarmaa



Kuupäev

**Osanike nimekiri 2004 aasta majandusaasta aastaaruande
kinnitamise seisuga**

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

01.08.2005

Nimi	Reg.kood	Juriidiline aadress	Osa nimiväärtus
Velmares OÜ	10853459	Tartu, Vanemuise 21 A	40 000

