

TARTU MAAKOHTUS
KINNISVARAOSAKONDI
KINNISVARAOSAKONDI

12.06.2006

15h. 58663
El.

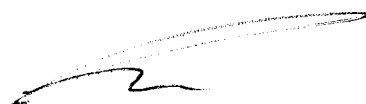
MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ärinimi:	Tarkon Kinnisvara OÜ
Äriregistri kood:	10880686
Aadress:	Puistee 2 50303 Tartu Eesti Vabariik
Telefon:	372 7 468 803
Faks:	372 7 468 808
Põhitegevusala:	kinnisvaraarendus ja kinnisvarahaldus
Majandusaasta algus:	01.01.2005
Majandusaasta lõpp:	31.12.2005
Tegevjuht:	Anders Gunnar Bergström
Lisatud dokumendid:	Kasumi jaotamise ettepanek

12.03.2006

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON	5
BILANSS	6
KASUMIARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	10
<i>Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused</i>	10
<i>Lisa 2 Muud lühiajalised nõuded</i>	11
<i>Lisa 3 Materiaalne põhivara</i>	12
<i>Lisa 4 Maksuvõlad</i>	12
<i>Lisa 5 Laenud</i>	12
<i>Lisa 6 Omakapital</i>	12
<i>Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega</i>	13
<i>Lisa 8 Müügitulu</i>	13
<i>Lisa 9 Tegevuskulud</i>	13
TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2005 AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15



TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

Aruandeaastal oli Tarkon Kinnisvara OÜ põhitegevusalaks kinnisvaraarendus ja kinnisvarahaldus.

2005. aasta peamiseks eesmärgiks oli olemasoleva kasumlikkuse ning üürnike rahulolu säilitamine varade üürisuhete stabiilsuse hoidmise põhjal. Antud eesmärgi täitmisega jäime rahule kuna üürileantavate varade pind on suur. Mõningad probleemid tekkisid 2005. aastal seoses põhiüürniku investeeringutega tema enda varadesse, mistõttu tekkis oht, et meie varade kasutuse intensiivsus langeb, kuid tellimuste suurenemisel see oht langes ära.

Käive

Aruandeperioodi müügitulu oli 4 379 850 krooni, mis saadi Tartus Puistee 2 asuvate hoonete haldamisest ja rendist AS-lt Tarkon.

Tarkon Kinnisvara OÜ puhaskasumiks kujunes 2 823 292 krooni, vähenedes võrreldes eelmise aastaga 16 %.

Peamised finantssuhtarvud

	2005	2004
Müügitulu (kroonides)	4 379 850	4 320 000
Tulu kasv	1 %	0 %
Puhaskasum (kroonides)	2 823 292	3 371 179
Brutokasumi määr	64 %	78 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,3	7,4
Koguvara tulutoovustase (ROA)	16 %	22 %
Omakapitali tulutase (ROE)	26 %	42 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2005 - \text{müügitulu } 2004) / \text{müügitulu } 2004 * 100$
- Brutokasumi määr (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Valuutakursside muutumise risk

Tehingud klientidega ja tarnijatega toimusid aruandeaastal 100 % ulatuses Eesti kroonides, mistõttu oli valuutakursi risk puudus.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse kokku 6 132 203 krooni. Suuremateks investeeringuteks olid tootmishoone (5 376 000 krooni) ja sinna juurde kuuluva maa (724 000 krooni) ostmise.

TOOTU MAATKONN
1997-2000
12.10.2006

Töötajad

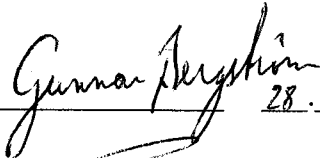
Aruandeaastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

Tarkon Kinnisvara OÜ juhatus koosneb kahest liikmest kellele aruandeaastal töötasu ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

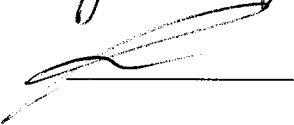
Parendada oluliselt olemasolevaid varasid Puiestee 2 I korrusel ja ehitada ostetud Aru 2 kinnistule uus tootmishoone suurusega 2400 m², millele üürihuviline on olemas, kasutades selliselt varasid optimaalselt.

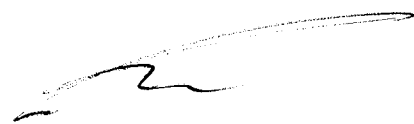
Anders Gunnar Bergström juhatus liige


28.4.2006

Arne Raam

juhatus liige


28.04.2006



TARTU KINNISVARA OÜ
12.03.2006

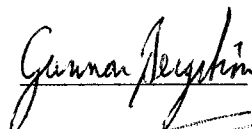
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust Tarkon Kinnisvara OÜ 2005. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

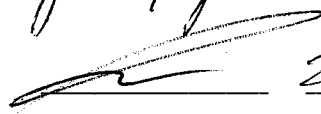
- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas hea raamatupidamise tavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab Tarkon Kinnisvara OÜ finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 17.04.2006, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Tarkon Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Anders Gunnar Bergström juhatuse liige

 28.4.2006

Arne Raam

juhatuse liige

 28.03.2006



BILANSS
(kroonides)

	Lisad	31.12.2005	31.12.2004
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		1 881 919	143 413
Nõuded ja ettemaksud			
Nõuded ostjate vastu		0	5 240 937
Muud lühiajalised nõuded	2	599 199	599 199
Kokku		599 199	5 840 136
Käibevara kokku		2 481 118	5 983 549
Põhivara			
	3		
Materiaalne põhivara			
Maa		1 279 000	555 000
Hooned ja rajatised (jääkmaksumuses)		13 553 470	8 631 350
Masinad ja seadmed (jääkmaksumuses)		26 833	0
Muu materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)		55 618	80 998
Kokku		14 914 921	9 267 348
Põhivara kokku		14 914 921	9 267 348
VARAD KOKKU		17 396 039	15 250 897

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

KOHUSTUSED

Lühiajalised kohustused

Laenukohustused

Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	5	530 983	756 000
Võlad ja ettemaksud			
Võlad tarnijatele		515	0
Maksuvõlad	4	42 773	55 281
Muud võlad		3 636	0
Kokku		46 924	55 281

Lühiajalised kohustused kokku **577 907** **811 281**

Pikaajalise kohustused

Pikaajalised laenukohustused

Laenud	5	3 054 324	3 529 100
Muud pikaajalised võlad	7	2 970 367	2 940 367

Pikaajalised kohustused kokku **6 024 691** **6 469 467**

Kohustused kokku **6 602 598** **7 280 748**

OMAKAPITAL

Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum		7 926 149	4 554 970
Aruandeaasta kasum		2 823 292	3 371 179

Omakapital kokku **6** **10 793 441** **7 970 149**

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU **17 396 039** **15 250 897**

TÄRGI MÄÄRÄT
KASUMIARUANNE
12.03.2005

KASUMIARUANNE
(kroonides)

Iskeem

	Lisad	2005.a	2004.a
Müügitulu	8	4 379 850	4 320 000
Muud tegevuskulud	9	-882 539	-246 890
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-484 630	-407 591
Muud ärikulud		-12 276	-9 249
Ärikasum		3 000 405	3 656 270
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantskulud		-177 113	-285 091
Finantstulud- ja kulud kokku		-177 113	-285 091
Aruandeaasta puhaskasum		2 823 292	3 371 179

RAHAVOOGUDE ARUANNE**Lisad 31.12.2005****31.12.2004****Rahavood äritegevusest**

Aruandeaasta puhaskasum

2 823 292

3 371 179

Korrigeerimised

Põhivara kulum

3 484 630

407 591

Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus

2 5 240 937

-2 913 727

Äritegevusega seotud kohustuste ja

-8 357

-8 980

ettemaksete muutus

Kokku rahavood äritegevusest**8 540 502****856 043****Rahavood investeerimistegevusest**

Materiaalse põhivara soetamine

3 -6 132 203

0

Kokku rahavood investeerimistegevusest**-6 132 203****0****Rahavood finantseerimistegevusest**

Laenude tagasimaksed

5,7 -669 793

-719 079

Kokku rahavood finantseerimistegevusest**-669 793****-719 079****Rahavood kokku****1 738 506****136 964****Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses****143 413****6 449****Raha ja raha ekvivalentide muutus****1 738 506****136 964****Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus****1 881 919****143 413**

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(kroonides)

TÄHTI KAZ/POV10
731 211 714 P

12.12.2005

	Osa- kapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
31.12.2003	40 000	4 000	4 554 970	4 598 970
Aruandeaasta kasum			3 371 179	3 371 179
31.12.2004	40 000	4 000	7 926 149	7 970 149
Aruandeaasta kasum			2 823 292	2 823 292
31.12.2005	40 000	4 000	10 749 441	10 793 441

Täiendav informatsioon osakapitali ja omakapitali liikumise kohta on toodud lisas 6.



LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

12.01.2006

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Tarkon Kinnisvara OÜ 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Tarkon Kinnisvara OÜ 2005. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Tarkon Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestusprintsiibid ja hindamiselused

Arvestuspõhimõtete ja esitlusviiside muutus

Aruande aastal muudeti seoses RTJ 2 Nõuded informatsiooni esitlusviisile raamatupidamise aastaaruandes muutmisega aastaaruandes kasutatavat bilansiskeemi. Võrreldavuse tagamiseks on korrigeeritud eelmise perioodi vastavaid andmeid.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 krooni ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse kasutusele võtmisel 100%-liselt kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust

bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooni arvestatakse soetusmaksumuselt ja kasutatakse alljärgnevaid amortisatsiooninorme:

- hooned ja rajatised – 4 % aastas
- masinad ja seadmed – 20 % aastas
- muu inventar – 20 % aastas.

Kohustuslik reservkapital

Kahjumi katmiseks ja aktsiakapitali suurendamiseks moodustab osaühing reservkapitali, mille suuruseks on 1/10 osakapitalist. Vastavalt osaühingu põhikirjale kantakse kuni nimetatud suuruse saavutamiseni reservkapitali igal aastal 1/20 puhaskasumist.

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Rahavoo aruanne

Rahavoo aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kõrge likviidsusega võlakirju.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamiskuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2005. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 24/76 ning alates 1. jaanuarist 2006. a on maksumääraks 23/77 netodividendidelt.

1. jaanuaril 2003 jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Lisa 2. Muud lühiajalised nõuded (kroonides)

Bilansikirje summas 599 199 krooni on Saadjärve Mõis OÜ-le antud lühiajaline laen.

Lisa 3. Materiaalne põhivara
(kroonides)

	Maa	Hooned- rajatised	Masinad- seadmed	Muu inventar	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004					
Soetusmaksumus	555 000	9 555 000	0	126 954	10 236 954
Akumuleeritud kulum	0	-923 650	0	-45 956	-969 606
Jääkmaksumus	555 000	8 631 350	0	80 998	9 267 348
2005.a toimunud muutused					
Ostud	724 000	5 376 000	32 203	0	6 132 203
Amortisatsioonikulu	0	-453 880	-5 370	-25 380	-484 630
Sadlo seisuga 31.12.2005					
Soetusmaksumus	1 279 000	14 931 000	32 203	126 954	16 369 157
Akumuleeritud kulum	0	-1 377 530	-5 370	-71 336	-1 454 236
Jääkmaksumus	1 279 000	13 553 470	26 833	55 618	14 914 921

Lisa 4. Maksuvõlad
(kroonides)

Maksuliik	31.12.2005	31.12.2004
Käibemaks	42 773	55 281

Lisa 5. Laenud
(kroonides)

Saadud pikaajalist laenu Nordea Bank Finland Plc-lt, laenu on nomineeritud eurodes. Intressi arvestatakse intressimäära järgi, mis koosneb baasintressimäärast, milleks on EURIBOR vastavale intressiperioodile, millele lisandub intressimarginaal 1,0 %. Laenu tagasimaksmise tähtaeg on aastal 2012.

Lisa 6. Omakapital
(kroonides)

Seisuga 31.12.2005 jaguneb ettevõtte osakapital 1 osaks nimiväärtusega 40 000 krooni. Tarkon Kinnisvara OÜ 100% ainuosa omanik on Anders Gunnar Bergström, sünniaeg 16.04.1949, aadress Stockholm Rootsi Kuningriik.

Ettevõtte tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2005. aastal moodustab 10 749 441 (31.12.2004. aastal 7 926 149) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 2 472 371 (2004.aastal 1 902 276) krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 8 277 070 (2004.aastal 6 023 873) krooni.

Lisa 7. Tehingud seotud osapooltega
(kroonides)

Laenud osanikelt	2005.a	2004.a
Anders Gunnar Bergström	30 000	36 921
Saldod	2005.a	2004.a
	2 970 367	2 940 367

Juhatuse liikmete tasu

Ettevõtte juhatuse liikmetele aruandeaastal tasusid ei makstud.

Lisa 8. Müügitulu
(kroonides)

Tarkon Kinnisvara OÜ neto realiseerimiskäive oli 4 379 850 krooni. 100 % käibest toimus Eestis ning seisnes hoonete rendile andmises.

Lisa 9. Tegevuskulud
(kroonides)

Olulisemad tegevuskulud	2005.a	2004.a
Hoone korrashoid	448 302	137 205
Kütus	69 143	71 017
Pangateenused	19 256	806
Riigilõiv	29 749	9 249
Valvekulud	97 543	0
Muud tegevuskulud	218 546	28 613
Kokku tegevuskulud	882 539	246 890

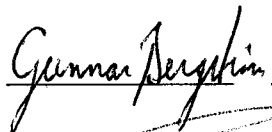
TARTU MAJA KINNISVARA
KINNISVARA OÜ
12.05.2006

**TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2005. AASTA MAJANDUSAASTA
ARUANDELE**

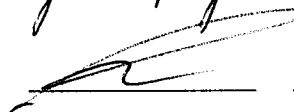
Tarkon Kinnisvara OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2005. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tegevjuhtkond:

Anders Gunnar Bergström juhatuse liige

 28.4.2006

Arne Raam juhatuse liige

 28.08.2006

TARTU KINNISVARA OÜ
KINNISVARA
KINNISVARA
12.12.2005

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

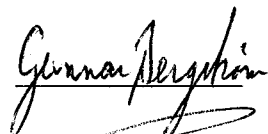
Tarkon Kinnisvara OÜ juhatus teeb ettepaneku kanda 2005. aasta puhaskasum
summas 2 823 292 krooni jaotamata kasumi arvele:

2004. aasta jaotamata kasumi jääk seisuga 31.12.2004 7 926 149

Aruandeaasta kasum 2 823 292

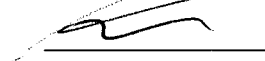
Kokku jaotamata kasum seisuga 31.12.2005 10 749 441

Anders Gunnar Bergström juhatus liige

 28.12.2006

Arne Raam

juhatus liige

 28.12.2006