

28. 06. 2006

16 lk 60872
EJ

OÜ EST KINNISVARA

01.01.2005-31.12.2005

majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus:	01.01.2005
Aruandeaasta lõpp:	31.12.2005
Ärinimi:	OÜ EST Kinnisvara
Registrikood:	10882685
Aadress:	Heki 21, Tartu 50115
Sidevahendid:	telefon 7 303 535 faks 7 366 862 e-mail info@estkinnisvara.ee
Kodulehekülg:	www.estkinnisvara.ee
Põhitegevusala:	Kinnis- ja vallasvara ost, müük, vahendus, haldamine ja rentimine
Tegevjuht:	Eva Kams
Lisatud dokumendid:	1) Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek 2) Osanike nimekiri

28-06-2006

SISUKORD

MAJANDUSAASTA ARUANNE	<u>Lk</u>
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne (skeem 1)	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
LISAD	9
Kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud	9
Lisa 1 Maksud	10
Lisa 2 Materiaalne põhivara	11
Lisa 3 Kapitalirendi lühi- ja pikaajalised kohustused	11
Lisa 4 Omakapital aktsiaseltsis	12
Lisa 5 Müügitulu	12
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 7 Muud tegevuskulud	12
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega	13
Majandusaasta aruande allkirjad	14

TEGEVUSARUANNE

28-06-2006

OÜ EST Kinnisvara põhitegevuseks on kinnis- ja vallasvara ost, müük, vahendus haldamine ja rentimine ning kinnisvaraarendus.

OÜ EST Kinnisvara registreeriti äriregistris 02.10.2002. aastal osakapitaliga 42 000 krooni.

Vahendustegevusest saadi majandusaastal tulu 613 326 krooni, osaühingule soetatud kinnisvara edasimüügist 250 000 krooni, kinnisvara haldamisest 151 833 krooni, käive kokku oli 1 182 647 krooni. Aruandeaasta kasumiks kujunes 150 195 krooni.

2006. aasta põhieesmärgiks on tulu saamine kinnisvara rendi- ja vahendus-tegevusest.

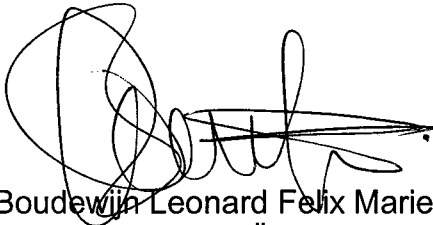
Aruandeaastal juhatuse liikmetele tasusid makstud ei ole. Töötajate keskmine arv oli kolm ja töötasu üldsumma koos maksudega 259 588 krooni, sealhulgas tegevjuhi töötasu koos maksudega 104 130 krooni. Juhatuse liikmetele tagasikutsumisel lahkumishüvitisi ette nähtud ei ole.



Eva Kams
EST Kinnisvara OÜ juhatuse esimees



Toomas Kams
EST Kinnisvara OÜ juhatuse liige



Boudewijn Leonard Felix Marie Karthaus
EST Kinnisvara OÜ juhatuse liige



Külli Hint
EST Kinnisvara OÜ juhatuse liige



Juhatuse liige.....

TA
R
SIS
KOHUS
AKOND
LNUD

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

28-06-2006

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Äriühingu juhatatuse liikmetena oleme vastutavad käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitame, et:

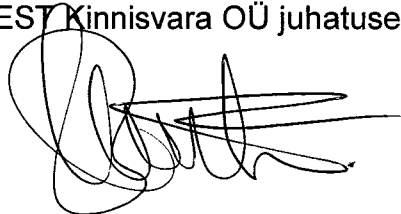
- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestus-
põhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt EST
Kinnisvara OÜ 31.12.2005 finantsseisundit ning perioodi 01.01.2005-
31.12.2005 majandustulemust ja rahavoogusid;
- EST Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev äriühing.



Eva Kams
EST Kinnisvara OÜ juhatuse esimees



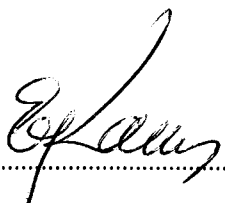
Toomas Kams
EST Kinnisvara OÜ juhatuse liige



Boudewijn Leonard Felix Marie Karthaus
EST Kinnisvara OÜ juhatuse liige



Külli Hint
EST Kinnisvara OÜ juhatuse liige



Juhatuse liige.....

28-06-2006

BILANSS (kroonides)

.....Lisa...31.12.2005 31.12.2004

AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		460 120	142 380
Nõuded ostjate vastu			
Ostjate tasumata summad		23 010	13 741
Muud nõuded			
Muud lühiajalised nõuded		0	5 500
Ettemaksed			
Maksude ettemaksud ja tagasinõuded	1	7 301	2 507
Varud			
Müügiks ostetud kaubad		0	170 797
Kokku		0	170 797
Käibevara kokku		490 431	334 925
Põhivara			
Materiaalne põhivara	2		
Masinaid ja seadmed		263 212	263 212
Muu materiaalne põhivara		117 183	75 275
Põhivara akumuliseeritud kulum		-163 628	-87 011
Kokku		216 767	251 476
Põhivara kokku		216 767	251 476
AKTIVA KOKKU		707 198	586 401
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Lühiajalised laenud		45 000	30 000
Kapitalirendi tagasimaksed järgmisel perioodil	3	42 360	42 360
Kokku		87 360	72 360
Võlad tarnijatele		21 533	3 390
Muud lühiajalised võlad			
Võlad ematöötajatele	8	7 623	7 982
Maksuvõlad	1	11 819	9 988
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		37 667	40 297
Muud		1 961	30 671
Kokku		39 628	70 968
Lühiajalised kohustused kokku		167 963	164 688
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Kapitalirendi kohustused	3	127 259	159 932
Pikaajalised kohustused kokku		127 259	159 932
Kohustused kokku		295 222	324 620
Omakapital	4		
Osakapital nimiväärtuses		42 000	42 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		4 200	4 200
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		215 581	187 635
Aruandeaasta kasum		150 195	27 946
Omakapital kokku		411 976	261 781
PASSIVA KOKKU		707 198	586 401

TALITUS
KINNISVARA
BISNESS
KONTSO

28-06-2006

KASUMIARUANNE (kroonides)
(skeem 1)

	Lisa	31.12.2005	31.12.2004
Äritulud			
Müügitulu	5	1 182 647	1 491 486
Kokku äritulud		1 182 647	1 491 486
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	6	181 022	483 121
Muud tegevuskulud	7	500 422	447 510
Tööjõukulud		259 588	445 234
a) palgakulu		194 353	333 509
b) sotsiaalmaksud		65 235	111 725
Põhivara kulum ja väärtuse langus		82 480	73 643
Muud ärikulud		246	3 118
Kokku ärikulud		1 023 758	1 452 626
Ärikasum (-kahjum)		158 889	38 860
Finantstulud ja -kulud			
a) intressikulud		-9 687	-11 232
b) muud finantstulud ja -kulud		993	318
Kokku finantstulud ja -kulud		-8 694	-10 914
Kasum majandustegevusest		150 195	27 946
Aruandeaasta puhaskasum		150 195	27 946

28-06-2006

RAHAVOOGUDE ARUANNE (kroonides)

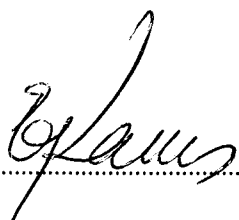
	2005	2004
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (-kahjum)	158 889	38 860
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	82 480	73 643
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 563	6 099
Varude muutus	170 797	-129 805
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 275	32 871
Makstud intresse	-9 687	-11 232
Kokku rahavood äritegevusest	397 191	10 436
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetamine	-47 771	-6 771
Saadud intressid	993	318
Antud laene	0	-50 000
Laenude tagasimaksed	0	50 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-46 778	-6 453
Rahavood finantseerimistegevusest		
Tasutud kapitalirendi makseid	-32 673	-28 505
Saadud laene	0	230 000
Laenude tagasimaksed	0	-200 000
Kokku rahavoog finantseerimistegevusest	-32 673	1 495
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguseks	142 380	136 902
Raha ja raha ekvivalentide muutus	317 740	5 478
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpuks	460 120	142 380

TÄHENDUS
KOKKUS
KASUM
KONDO
SISALDUS
KONDO

28-06-2006

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (kroonides)

	Osakapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2003	42 000	X	191 835	233 835
Reservkapitali moodustamine		4 200	-4 200	0
Aruandeperioodi puhaskasum	X	X	27 946	27 946
Saldo 31.12.2004	42 000	4 200	215 581	261 781
Aruandeperioodi kasum	X	X	150 195	150 195
Saldo 31.12.2005	42 000	4 200	365 776	411 976



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNETE LISAD

28-06-2006

Kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud

OÜ EST Kinnisvara 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

EST Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruande on koostatud eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassa ja arvelduskontode jääke.

Ostjate tasumata summad

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil lähtuvalt laekumise tõenäosusest. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Materiaalne põhivara**Materiaalse põhivara arvele võtmine**

Põhivarad on varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3 000 kroonist. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3 000 krooni, kantakse kohe kulusse. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest otsestest kasutuselevõtmist võimaldavatest kuludest.

Amortisatsiooni arvestuse meetodid

Rakendatavate amortisatsiooni arvestusmeetodite ja -määrade eesmärgiks on tagada amortisatsiooni arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega. Muu materiaalne põhivara amortiseeritakse lineaarse meetodi alusel ja amortisatsioonimäär aruandeaastal on kontorimööblil 20% ning arvutitel ja muul bürootehnikal 33,3%.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. EST Kinnisvara OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- a) Emaettevõtte (ning selle omanikud) ja nende kaudu olulist mõju omavad äriühingud;
- b) Tütar- ja sidusettevõtted;
- c) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- d) Tegev- ja kõrgem juhtkond;
- e) Punktis (d) kirjeldatud isikud lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.



28-06-2006

Tulu kajastamine

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- a) Olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on üle läinud müüjalt ostjale;
- b) Müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- c) Tulu müügitehingutest saab usaldusväärselt mõõta;
- d) Tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- e) Tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekunud ja väljamaksed rühmitatud vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodite, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahalise majandustegevuse mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ja investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil.

Lisa 1**Maksud**

Maksuliik	31. detsember 2005		31. detsember 2004	
	ettemaks	maksuvõlg	ettemaks	maksuvõlg
Käibemaks	7 301	0	2 196	0
Kinnipeetud tulumaks	0	3 913	0	3 760
Sotsiaalmaks	0	7 148	0	5 872
Töötuskindlustusmaks	0	325	311	0
Kogumispensioni makse	0	433	0	356
Kokku	7 301	11 819	2 507	9 988

Lisa 2
Materiaalne põhivara

28-06-2006

Põhivara rühm	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2004	263 212	75 275	338 487
Soetamine	0	47 771	47 771
Mahakandmine	0	-5 863	-5 863
Soetusmaksumus 31.12.2005	263 212	117 183	380 395
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	48 331	38 680	87 011
Amortisatsioonikulu	53 544	28 220	81 764
Mahakantud põhivara	0	-5 147	-5 147
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	101 875	61 753	163 628
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2004	214 881	36 595	251 476
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2005	161 337	55 430	216 767

Kapitalirendi korras soetatud põhivara

Põhivara grupp

Masinad ja seadmed

Soetusmaksumuses 31.12.2004

256 441

Akumuleeritud kulum

47 014

Jääkmaksumuses 31.12.2004

209 427

Soetusmaksumuses 31.12.2005

256 441

Akumuleeritud kulum

95 104

Jääkmaksumuses 31.12.2005

161 337

Lisa 3

Kapitalirendi lühi- ja pikaajalised kohustused

Kapitalirendi kohustus

Masinad ja seadmed

Kohustus seisuga 31.12.2005

169 619

Sh. makseperiood alla 1 aasta

42 360

Sh. makseperiood 1-5 aastat

127 259

Aruandeperioodi põhimaksed

32 673

Aruandeperioodi intressid

9 687

Alusvaluuta

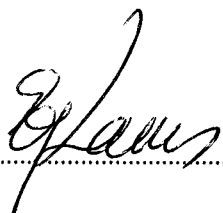
EUR

Maksetähtajad

Iga kuu

Intressimäär

5,2%



28-06-2006

Lisa 4

Omakapital osaühingus

OÜ EST Kinnisvara osakapital koosneb ühest 42 000 kroonisest osast. Aruandeaasta kasumiks kujunes 150 195 krooni, eelmiste perioodide jaotamata kasum oli 215 581 krooni, kohustuslik reservkapital 4 200 krooni, seega vaba omakapital moodustas 31.12.2005 seisuga 365 776 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 281 648 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 84 128 krooni.

Lisa 5

Müügitulu

Tegevusalade lõikes

	2005. aastal	2004. aastal
Kinnisvara müügi vahendus	613 326	728 153
Ostetud kaupade müük	250 000	410 000
Kinnisvara remont	0	190 050
Kinnisvara haldamine	151 833	77 438
Hindamine	80 720	62 535
Ostuteenuste müük	86 768	23 310
Kokku	1 182 647	1 491 486

Geograafiliste piirkondade lõikes

	2005. aastal	2004. aastal
Eesti	1 182 647	1 491 486

Lisa 6

Kaubad, toore, materjal ja teenused

Kululiik

	2005. aastal	2004. aastal
Ostetud kaubad müügiks	170 797	316 695
Hindamine	10 225	7 500
Kinnisvara remont	0	135 087
Muud	0	23 839
Kokku	181 022	483 121

Lisa 7

Muud tegevuskulud

Kululiik

	2005. aastal	2004. aastal
Reklaamikulud	150 014	170 562
Transpordikulud	55 054	61 022
Kontoriruumide rent ja kommunaalkulud	97 113	63 145
Sidekulud	37 530	46 482
Õigusabi- ja raamatupidamiskulud	33 703	31 855
Muud kontorikulud	26 548	30 580
Personali koolitus ja -kulud	20 311	26 284
Edasimüüdavad ostuteenused	71 006	0
Muud kulud	9 143	17 580
Kokku	500 422	447 510

Lisa 8

28-06-2006

Tehingud seotud osapooltega

OÜ EST Kinnisvara juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	2005		2004	
		Müük	Ost	Müük	Ost
Teenused					
Fest-Forest	Sidusettevõte	36 794	116 244	0	175 785

OÜ EST Kinnisvara nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega bilansipäeva seisuga:

Osapoole nimi	Osapoole Kirjeldus	2005	2004
		Kohustus	Kohustus
Fest-Forest	Sidusettevõte	7 623	7 982
Tuulevana	Juhatusel liige	30 000	30 000
Kokku		37 623	37 982



TALITUS
KINNISVARA
KONTO
KONTOD

28-06-2006

Majandusaasta aruande allkirjad

EST Kinnisvara OÜ juhatus koostas käesoleva majandusaasta aruande, mis koosneb raamatupidamise aastaaruandest, tegevusaruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust ning esitas need osanike üldkoosolekule kinnitamiseks.

EST Kinnisvara OÜ juhatus:

Juhatusesimees Eva Kams

E. Kams 2. juuni 2006

Juhatuseliige Toomas Kams

T. Kams 2. juuni 2006

Juhatuseliige Boudewijn Leonard
Felix Marie Karthaus

[Signature] 2. juuni 2006

Juhatuseliige Külli Hint

K. Hint 02.06.2006

Juhatuseliige.....

E. Kams

AKOOS
AKOND
LNUD

28-06-2006

..(kroonides).....

EST Kinnisvara OÜ Kasumi jaotamise ettepanek

Aruandeaasta lõpu 31.12.2005 seisuga on EST Kinnisvara OÜ

-	eelmiste perioodide jaotamata kasum	215 581
-	aruandeaasta puhaskasum	150 195
-	kasumina jaotatav vaba omakapital	365 776

Juhatuse ettepanek vaba kasumi jaotamiseks on alljärgnev:

Jaotamisele kuuluv vaba kasum kokku	365 776
Sellest:	
- jätta osaühingu kasutusse	365 776

EST Kinnisvara OÜ juhatus:

Eva Kams
Juhatuse liige



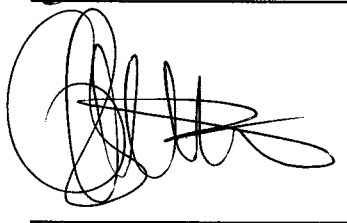
02. juuni 2006

Toomas Kams
Juhatuse liige



2. juuni 2006

Boudewijn Leonard
Felix Marie Karthaus
Juhatuse liige



2. juuni 2006

Küllli Hint
Juhatuse liige



02.06.2006

Juhatuse liige.....



TAL
R
sis
KOHUS
KONN
LAUD
28-06-2006

OÜ EST Kinnisvara osanikud seisuga 02.06.2006

Nimi:	1)AS Fest-Forest	2)Eva Kams
Äriregistri kood:	10432025	47203282787
Aadress:	Heki 21 50115 Tartu	Laane 11 Elva
Osa nimiväärtus:	20 500	21 500
Osade arv:	1	1