

18. 07. 2006

2014 64986
.....
doz

TARTU KINNISVARABÜROO OÜ

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus:	01.jaanuar 2005
Majandusaasta lõpp:	31.detsember 2005
Äriregistri kood:	10695026
Aadress:	Võru 3, Tartu 50111
Telefon:	7 343 762
Faks:	7 343 762
Elektronposti aadress:	<u>robinson@hot.ee</u>
Interneti kodulehekülg:	<u>www.tartukinnisvara.ee</u>
Põhitegevusalad:	Kinnisvara vahendus ja haldusteenused
Juhatuse liikmed:	Eero Saar, Meelis Karu

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

SISUKORD

18. 07. 2006

.....

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.....	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud.....	14
Lisa 7 Materiaalne põhivara.....	14
Lisa 8 Kapitalirent.....	14
Lisa 9 Völakohustused.....	15
Lisa 10 Laenude tagatised ja panditud varad.....	16
Lisa 11 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud.....	16
Lisa 12 Omakapital.....	16
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Muud äritulud ja muud ärikulud	17
Juhatuse allkirjad 2005.a. majandusaasta aruandele	18
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	19
Osanike nimekiri.....	20

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

18. 07. 2006

TEGEVUSARUANNE

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ tegeleb kinnisvara rendi-, ostu-müügi vahendusega. Põhitegevusena on korterite haldus.

Möödunud majandusaasta oli konkurentsitihedam võrreldes eelmiste aastatega. Aruandeaasta müügitulu oli Tartu Kinnisvarabüroo OÜ-s 472 836 krooni. Võrreldes 2004. aastaga kasvas müügitulu 2005. aastal 115 500 krooni.

Kõik teenused osutati Eesti Vabariigis.

Sama tegevust jätkatakse ka järgmisel aastal.

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ-s töötas 2005.aastal 3 inimest. Töötasuna maksti kokku välja 62 939 krooni.

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

TARTU MAAKOHTUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**

18. 07. 2006

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 ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2005 ja aastaaruande koostamispäeva 30.06.2006 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 2005.a. aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tartus, 30.juunil 2006.a.

BILANSS

(kroonides)

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
31.12.04

18.07.2006

VARAD**KÄIBEVARA**

	Lisa	31.12.05	31.12.04
Raha	1	118 004	125 842
Nõuded ostjate vastu	2	36 308	15 242
Muud nõuded	3	19 598	5 598
Viitlaekumised ja ettemaksed	4,5	5 457	8 162

KÄIBEVARA KOKKU

179 367 154 844

PÕHIVARA

Kinnisvarainvesteeringud	6	1 642 583	1 160 140
Materiaalne põhivara	7	2 799	7 587

PÕHIVARA KOKKU

1 645 382 1 167 727

VARAD KOKKU

1 824 749 1 322 571

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**LÜHIAJALISED KOHUSTUSED**

Võlakohustused	8,9	243 057	108 834
Võlad tarnijatele		41 300	29 631
Maksuvõlad	5	6 585	19
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	11	32 001	11 995

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU

322 943 150 479

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised võlakohustused		717 000	667 891
-----------------------------	--	---------	---------

PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU

717 000 667 891

KOHUSTUSED KOKKU

1 039 943 818 370

OMAKAPITAL

Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		10 470	10 470
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		453 731	186 809
Aruandeaasta kasum		280 605	266 922

OMAKAPITAL KOKKU

784 806 504 201

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

1 824 749 1 322 571

KASUMIARUANNE

(kroonides)

TARTU MAAKOHTUS
REGISTRIOSAKOND
SIISU TULNUD**Lisa****2005****2004. 07. 2006**

Müügitulu	13	472 145	357 336
Muud äritulud	14	358 222	52 499
Äritulud kokku		830 367	409 835
Muud tegevuskulud		347 687	63 227
Tööjõu kulud			
Palgakulu		79 492	0
Sotsiaalmaks		27 205	0
Pensionikindlustus		233	0
Tööjõu kulud kokku		106 930	0
Põhivara kulum	7	54 420	40 029
Muud ärikulud		17	0
Ärikulud kokku		509 054	103 256
Ärikasum		321 313	306 579
Finantstulud ja kulud			
Intressi- ja finantstulu		141	41
Intressikulu		40 359	38 398
Kahjum valuutakursi muutustest		490	1 300
Finantstulud ja -kulud kokku		40 708	39 657
Kasum enne tulumaksustamist		280 605	266 922
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum		280 605	266 922

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**RAHAVOOGUDE ARUANNE (alustades ärikasumist)**

	Lisa	2005	18.07.2006 2004
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		321 313	306 579
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,7	54 420	40 029
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest		-356 789	-49 587
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-32 361	1 620
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		38 241	10 416
Makstud intressid		-40 359	-38 398
Kokku rahavood äritegevusest		-15 535	270 659
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara ost	6,7	-805 286	-980 556
Materiaalse põhivara müük	6,7	630 000	455 000
Antud laenude tagasimaksed	9	0	0
Saadud intressid		141	41
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-175 145	-525 515
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		500 000	718 995
Saadud laenude tagasimaksed		-274 443	-333 268
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-41 950	-34 693
Kokku rahavood finantseerimisest		183 607	351 034
Rahavood kokku		-7 073	96 178
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		125 842	30 964
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-7 073	96 178
Valuutakursi muutuste mõju		765	1 300
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		118 004	125 842

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SIISSE TULNUD

18. 07. 2006

Omakapitali muutuste aruanne

	Osa- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12 2004	40 000	10 470	453 731	504 201
Aruandeperioodi kasum	0	0	280 605	280 605
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	10 470	734 336	784 806

Raamatupidamise aastaaruande lisad

18. 07. 2006

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Tartu Kinnisvarabüroo 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 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 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (hoone), mida ettevõtte 18.01.2006 (kas omanukuna 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 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 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 kasutusrent

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

18. 07. 2006

Ettevõtte kui rentnik

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

Kasutusrendimakseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruande 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.

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.

18. 07. 2006

Tulude arvestus

Tulu kinnisvarateenuste 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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist 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.

Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 1 Raha ja pangakontodTARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

18. 07. 2006

	31.12.05	31.12.04
Sularaha kassas	42 846	123 355
Pangakontod	75 158	2 487
Raha kokku	118 004	125 842

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.05	31.12.04
Ostjatelt laekumata arved	35 808	15 242
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	500	0
Nõuded ostjate vastu kokku	36 308	15 242

Lisa 3 Muud nõuded

	31.12.05	31.12.04
Muud lühiajalised nõuded	19 598	5 598
Muud nõuded kokku	19 598	5 598

Muud lühiajalised nõuded seisuga 31.12.2005.a. summas 5 598 krooni sisaldab Tartu LV Linnavarade osakonnale tasutud tagatisraha korterite eest (Lutsu tn 16-31/32, Tartu).

Muud lühiajalised nõuded seisuga 31.12.2005.a. summas 14 000 krooni sisaldub tagatisraha KÜ-le Kastani 39 korteri eest.

Lisa 4 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.05	31.12.04
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)	779	243
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	4 678	7 919
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	5 457	8 162

Lisa 5 Maksud

	31.12.05		31.12.04	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Üksikisiku tulumaks	0	2 603	104	18
Maamaks	779	1	139	1
Sotsiaalmaks	0	3 709	0	0
Kogumispension	0	105	0	0
Töötuskindlustusmaks	0	167	0	0
Maksud kokku	779	6 585	243	19

Lisa 6 KinnisvarainvesteeringudTARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**Saldo 31.12.2004**

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

18. 07. 2006

2005.a. toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes

Soetamine	805 286
Müük	-289 400
Amortisatsioonikulu	-49 632
Müüdud kinnisvarainvesteeringute kulum	16 189

Saldo 31.12.2005

Soetusmaksumus	1 719 714
Akumuleeritud kulum	-77 131
Jääkmaksumus	1 642 583

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

Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2004.a.	26 478	26 478
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-18 891	-18 891
Amortisatsioon 2004	-6 259	-6 259
Jääkmaksumus 31.12.2004.a.	7 587	7 587
Amortisatsioon 2005	-4 788	-4 788
Jääkmaksumus 31.12.2005.a.	2 799	2 799

Lisa 8 Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Kinnisvara	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2004		
Soetusmaksumus	322 164	322 164
Akumuleeritud kulum	-22 198	-22 198
Jääkmaksumus	299 966	299 966
Saldo seisuga 31.12.2005		
Soetusmaksumus	322 164	322 164
Akumuleeritud kulum	-33 654	-33 654
Jääkmaksumus	288 510	288 510

18.12.2002.a.renditi kapitalirendi tingimustel korter asukohaga Kaunase pst.2-19, Tartu. Liisingulepingu objekti soetusmaksumus oli 13 743,30 Eurot, millele vastab 215 036 Eesti krooni. 27.juulil 2005.a. sõlmiti liisingulepingu lisa nr.2.

Poolte kokkuleppel alandati liisingulepingu intressi. Uueks intressiks on Euro 6 kuu Euribor, millele lisandub marginaal 2,75%aastas.

Lisa allakirjutamise hetkel oli intressimääraks 4,89%. Iga 6 kuu möödudes fikseeritakse uus intressimäär antud hetke Euro 6 kuu Euribori arvestades.

Kapitalirendi tingimustel renditud korter oli võetud arvele kinnisvarainvesteeringuna summas 215 036 krooni. 2004.a.akumuleeritud kulum oli 8600 krooni, 2005.a.- 8600 krooni (4% aastas). Jääkväärtus seisuga 31.12.2005.a. - 189 236 krooni.

10.04.2003.a.renditi kapitalirendi tingimustel kaks 1-toal. korterit asukohaga Tiigi 6 korterid 212 ja 524, Tartu.

Liisingulepingu 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 2005.a.oli 7,2% aastas.Kapitalirendi tingimustel renditud korterid olid võetud arvele kinnisvarainvesteeringuna summas 107 128 s.h on lepingutasu 3 540 krooni (a` 53 564). 2003.a. akumuleeritud kulum oli 2 142 (a` 1 071) krooni, 2005.a. - 2 856 (a` 1 428) krooni (4% aastas). Jääkväärtus seisuga 31.12.2005.a. - 99 274 (a` 49 637) krooni.

Kapitalirendi kohustuste kohta on informatsioon toodud lisas 9.

Lisa 9 Võlakohustused

	Tagasimakse tähtaeg			
	Saldo 31.12.05	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised pangalaenud				
1. Muru 18-3, Tartu	143 002	31 096	112 454	0
2. Kastani 39-2, Tartu	155 258	27 617	127 641	0
3. Ülikooli 21-13, Tartu	347 718	33 119	187 763	126 288
Pangalaenud kokku	645 978	91 832	427 858	126 288
Kapitalirendi kohustused				
1. Kaunase pst.2-19, Tartu	162 677	29 439	133 240	0
2. Tiigi 6-212,524, Tartu	51 402	21 786	29 614	0
Kapitalirendi kohustused kokku	214 079	51 225	162 854	0
Tagatiseta võlakohustused	100 000	100 000		
Kokku	960 057	243 057	590 712	126 288

	Tagasimakse tähtaeg			
	Saldo 31.12.04	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised pangalaenud	520 696	71 989	416 964	32 343
Kapitalirendi kohustused	256 029	37 445	218 584	0
Kokku	776 725	108 834	635 548	32 343

Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 10.

Pikaajalised laenud, kapitalirendi kohustused ja tagatiseta võlakohustused
koosnevad 31.12.2005.a seisuga järgmistest kohustustest:

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

1. Aastaruande koostamisel kanti 2006.a. ühe kapitalirendi võlgnevuse jäägi summas 29 439 18. 07. 2006 krooni lühiajaliste kohustuste kirjele "võlakohustused". 2007-2008.a.võlgnevuse jäägi summas 133 240 krooni kanti pikaajaliste kohustuste kirjele "pikaajalised võlakohustused".
Teise kapitalirendi võlgnevuse jäägi summas 21 786 krooni kanti 2006.a.lühiajaliste kohustuste kirjele "võlakohustused". 2007-2008.a.võlgnevuse jäägi summas 29 614 krooni kanti pikaajaliste kohustuste kirjele "pikaajalised võlakohustused".
2. Seisuga 31.12.2005.a.pangalaenude (3 laenu) pikaajaline osa summas 554 146 krooni ja lühiajaline osa summas 91 832 krooni kajastatud vastavalt pikaajaliste ja lühiajaliste kohustuste real "võlakohustused".
Pangalaenude tagasimakse tähtaeg on ühe laenu puhul 06.09.2010.a., teise laenu puhul 13.10.2011.a. Ja kolmanda laenu puhul 02.11.2012.a. Intressimäärad on vastavalt EURIBOR+2,9%; EURIBOR+2,9% ja EURIBOR+2,5%. Kõik laenud on fikseeritud Eurodes. Aruandeaastal saadi pikaajalist laenu summas 350 000 krooni ning maksti tagasi 224 170 krooni.
3. Aruandeaastal on võetud laenu Robinson Haldus OÜ-lt ja eraisikult, summas 150 000 krooni.
Eraisikult võetud laen on ilma tagatiseta- ja intressita.
Robinson Haldus OÜ-lt võetud laen on tagatiseta ja intressiga 5%.
Tagastatud on 50 000 krooni.
Kõik laenud on Eesti kroonides.

Lisa 10 Laenude tagatised ja panditud varad

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ saadud laenude tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Laen 31.12.2004.a. seisuga 231 118 krooni:
- Hüpotek korteriomandile asukohaga Kastani 39-2, Tartu
2. Laen 31.12.2004.a.seisuga 289 578 krooni:
- Hüpotek kinnistule asukohaga Muru 18-3, Tartu.
3. Laen 01.11.2005.a.seisuga 350 000 krooni.
- Hüpotek korteriomandile asukohaga Ülikooli 21-13, Tartu

Lisa 11 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	31.12.05	31.12.04
Muud tulevaste perioodide tulud	32 001	11 995
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	32 001	11 995

Lisa 12 Omakapital

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2005.a.moodustab 734 336 (2004:453 731) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 168 897 (2004:108 895) krooni. Seega saab omanikele dividendina välja maksta 565 439(2004:344 836) krooni.Dividendide tulumaksu väljaarvestamisel ei ole arvestatud tulumaksuseadustest tuleneva soodustusega dividendide tulumaksule kui makstakse dividendide kasumist, mis on moodustunud enne 2000 aastat.

Lisa 13 MüügituluTARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ müügitulu 2005. ja 2004.aastal toimus 100% Eesti Vabariigis.

18. 07. 2006

Tegevusalad	2005	2004
Kinnisvarateenuste müük	171 700	102 145
Tulu kasutusrendist	129 627	139 461
Kinnisvarainvesteeringute renditulu	170 818	115 730
KOKKU	472 145	357 336

Lisa 14 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2005	2004
Tulu põhivara müügist	356 789	49 587
Kahjude hüvitus, saadud viivised	0	2 034
Muud äritulud	1101	2 130
Ärikasum VAL ümberarvestamisest	332	0
Muud äritulud kokku	358 222	53 751

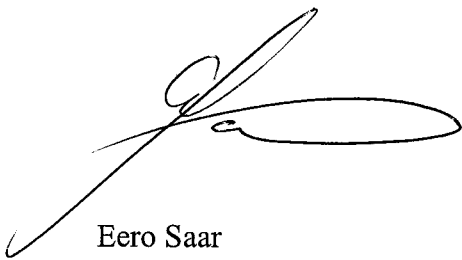
Muud ärikulud	2005	2004
Viivised ja trahvid (maksuintress)	0	9
Muud ärikulud	17	1 243
Muud ärikulud kokku	17	1 252

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

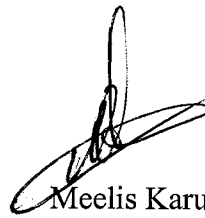
18. 07. 2006

**JUHATUSE ALLKIRJAD 2005.a. MAJANDUSAASTA
ARUANDELE**

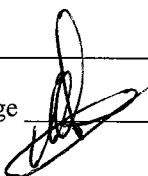
Tartu Kinnisvarabüroo OÜ 2005.a. majandusaasta aruande,
mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 30.juunil 2006, kinnitamine



Eero Saar
Juhatuse liige



Meelis Karu
Juhatuse liige



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

18. 07. 2006

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2005.aasta puhaskasum summas 280 605 krooni alljärgnevalt:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Eraldised kohustuslikku reservkapitali | 0 krooni |
| 2. Jaotamata kasum | 280 605 krooni |

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SIINTE TUNUD

18. 07. 2006

OSANIKE NIMEKIRI

Osanikud üldkoosoleku toimumise 30.06.2006.a. seisuga olid:

Eero Saar
Isikukood: 37503042766
Osade arv: 1
Osade nimiväärtus: 20 000

ADDRESS

KOIDULA 8-1, TARTU

Meelis Karu
Isikukood: 37105272731
Osade arv: 1
Osade nimiväärtus: 20 000

LUHA 2-38, TARTU