

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30.06.2006

16 lk. 62358

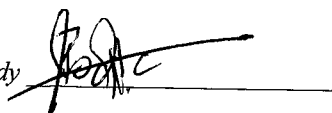
EL.

OÜ REALTOR

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2005

Äriniimi	OÜ REALTOR
Äriregistri kood	10767731
Aadress	Aleksandri 1-36 Tartu 51004 Eesti Vabariik
Telefon	7 302 155
Fax	7 344 466
E-post	hiid@hot.ee
Majandusaasta algus	01.01.2005
Majandusaasta lõpp	31.12.2005
Juhatuse liikmed	Naresh Mody Isikukood 34011302729
Põhitegevusalad:	Kinnisvara ost, müük, rent Haldamine ja arendus

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest.
Aruandele on lisatud kasumi jaotamise ettepanek ja omanike nimekiri.

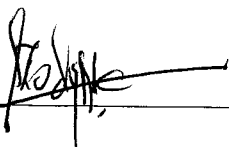


MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-06-2006

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 2 Raha ja pangakontod.....	12
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu.....	12
Lisa 4 Materiaalne põhivara.....	12
Lisa 5 Lühiajalised laenud ja võlakirjed.....	12
Lisa 6 Muud lühiajalised võlad.....	13
Lisa 7 Osakapital.....	13
Lisa 8 Kasumiaruande kirjete selgitused.....	13
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek.....	14
JUHATUSE ALLKIRJAD 2005.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	15
Osanike nimekiri.....	16



MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30 -06- 2006

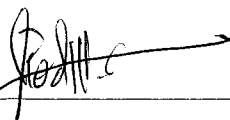
TEGEVUSARUANNE

OÜ Realtor asutati 01.06.2001.a. ning registreeriti äriregistris 08.06.2001.a.

OÜ Realtor põhitegevuseks 2005 aastal oli kinnisvara rentimine, haldamine ja arendamine.

OÜ Realtor jätkuvalt tegutseb kinnisvaraga.

Juhatuse liikmeid oli 2005 aastal 1.



30 -06- 2006

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

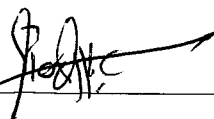
Juhatus deklareerib oma vastutust esitatud OÜ Realtor 2005.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab, et:

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Realtor finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;

Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 17.05.2006.a. on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

OÜ Realtor on jätkuvalt tegutsev ettevõte

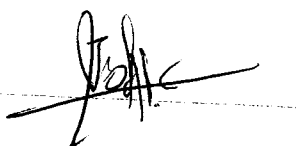


Bilanss

OÜ Realtor
Majandusaasta aruanne
MAJANDUS
RIIGIKONTROLI
KESK TULNUD

30-06-2006

	LISA	31.12.2005	31.12.2004
AKTIVA			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	224 067	39 619
Nõuded ostjate vastu	3	36 767	28 412
KÄIBEVARA KOKKU		260 834	68 031
PÕHIVARA			
Maa		54 641	54 641
Hooned ja ehitised		815 359	815 359
Akumuleeritud kulum		-139 176	-98 424
PÕHIVARA KOKKU	4	730 824	771 576
AKTIVA KOKKU		991 658	839 607
PASSIVA			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenu ja võlakirjad	5	39 545	70 200
Võlad tarnijatele		128 370	12 585
Muud lühiajalised võlad	6	1 900	31 745
Dividendivõlg		35 200	35 200
Tulumaksu kohustus		12 370	12 370
Saadud ettemaksed		0	16 100
Kokku lühiajalised kohustused		217 385	178 200
Kohustused kokku		217 385	178 200
Omakapital			
Osakapital	7	40 000	40 000
Kohustuslik reservfond		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		617 407	407 537
Aruandeaasta kasum		112 866	209 870
Omakapital kokku		744 273	661 407
PASSIVA OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED KOKKU		991 658	839 607



Kasumiaruanne

OÜ Realtor
Majandusaasta aruanne 2005.a.

MAAKOHUS
STRIOKOND
SISSE TULNUD

30 -06- 2006

	LISA	2005	2004
ÄRITULUD			
Müügitulu	8	386 444	374 645
muud äritulud		0	54 201
ÄRITULUD KOKKU	8	386 444	428 846
ÄRIKULUD			
Mitmesugused tegevuskulud	8	-232 819	-176 115
Põhivara kulum		-40 752	-42 886
ÄRI KASUM, (- KAHJUM)		112 873	209 845
FINANTSTULUD JA KULUD	8	-7	25
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST		112 866	209 870



Rahavoogude aruanne

30-06-2006

	31.12.2005	31.12.2004
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum		
Materiaalse põhivara kulum	112 866	209 870
KOKKU:	40 752	42 886
Ettemaksete muutus	279 618	252 756
Ostjatelt laekumata nõuete muutus	-16 100	16 100
Võlad tarnijatele muutus	-8 355	2 601
Muude lühiajaliste võlgade muutus	115 785	7 912
Lühiajaliste laenude muutus	-29 845	5 300
Tulumaksu kohustuse muutus	-30 655	-481 650
	0	-5 200
Rahavood äritegevusest kokku	184 448	-202 181
Rahavood investeerimisest		
Põhivara soetamine		
Põhivara müük	0	0
	0	255 799
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	255 799
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid		
	0	-14 800
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-14 800
Rahavood kokku	184 448	38 818
Kokku rahajäägi muutus		
Raha jääk perioodi alguses	184 448	38 818
Raha jääk perioodi lõpus	39 619	801
	224 067	39 619

Omakapitali muutuste aruanne

MAAKOHUE
Majanduskasumikontrolli aruanne 2005.a.
RISSE TULNUD

30-06-2005

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Jooksva aasta kasum	Kokku
Saldo 31.12.2004	40 000	4 000	407 537	209 870	661 407
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	112 866	112 866
Puhaskasumi jagamine ja reservkapitali suurendamine	0	0	209 870	-209 870	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0
SALDO 31.12.2005	40 000	4 000	617 407	112 866	774 273

Juhatuses liige N. Mody



Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

OÜ Realtor 2005 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides kroonise täpsusega.

Esitusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Seoses uue raamatupidamise seaduse ja uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite jõustumisega on muudetud ka bilansi ja kasumiaruande esitusviisi. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Kõik kinnisvaraobjektid, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele, on seisuga 31.12.2002.a. klassifitseeritud ümber materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuteks.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Nõuded

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud 360 päeva, on kantud kuludesse. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna 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 (so notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks tõenäoliselt ostutehing aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid

30.06.2006

soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest analoogselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused lisatakse 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

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse 100%-liselt kuludesse kasutusele võtmisel. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised 5%
- Muu inventar 20%
- Maa 0%

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

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad jne.) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. 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.

Potentsiaalsed kohustused

Rahaliselt hinnatavad potentsiaalsed kohustused, mille realiseerumine on tõenäoline, on esitatud bilansis. Ülejäänud potentsiaalsete kohustuste arvestus toimub bilansiväliselt.

Seotud osapooled

OÜ Realtor aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgem juhtkond
- eespool nimetatud isikutega seotud ettevõtted

MAAKOHUS
KORRIGIIRAKOND
SISSE TULNUB

30-06-2006

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. Müük kajastub netorealiseerimismaksumuses, mis ei sisalda makse.

Kulude arvestus

Kulude arvestus toimub tekkepõhiselt.

Rahavoogude aruanne

OÜ Realtor rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides investeerimis- ja finantseerimistehingutega seotud mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Ettevõtte tulumaks

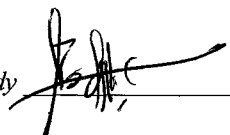
Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 26/74 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega 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.

Kohustuslik reservkapital

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31. detsember 2005 ja aruande koostamise kuupäeva 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 avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

MAAKONNUS
KESKTRIOBAKOND
SISSE TULNUD

30 -06- 2006

Lisa 2 Raha ja pangakontod

	31.12.2005	31.12.2004
Sularaha kassas	221 011	39 387
Raha arveldusarvetel	3 056	233
Kokku	224 067	39 620

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2005	31.12.2004
Ostjate tasumata summade vanuseline jaotus		
Alla 1 kuu	21 104	12 648
1 kuni 3 kuud	15 663	15 764
KOKKU:	36 767	28 412

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Maa	Hooned ja ehitised	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2004			
Soetusmaksumus	54 641	815 359	870 000
Akumuleeritud kulum	0	-98 424	-98 424
Jääkmaksumus aruande perioodi alguseks	54 641	716 935	771 576
2005.a. toimunud muutused			
Müüdud perioodi jooksul	0	0	0
Aruande perioodi kulum	0	-40 752	-40 752
Saldo seisuga 31.12.2005.a.			
Soetusmaksumus	54 641	815 359	870 000
Akumuleeritud kulum	0	-139 176	-139 176
Jääkmaksumus aruande perioodi lõpuks	54 641	676 183	730 824

Lisa 5 Lühiajalised laenud ja võlakirjed

	31.12.2005	31.12.2004
Omanike laen	39 545	70 200
KOKKU:	39 545	70 200

MAAKOHUS
KASUMIARUANNE
KASUMIARUANNE

30-06-2006

Lisa 6 Muud lühiajalised võlad

	31.12.2005	31.12.2004
Üürideposiidid	1 900	31 745

Lisa 7 Osakapital

Ühingu osakapitali suurus 40 000 jaguneb 1 osaks nimiväärtusega 40 000. Osa eest on tasutud rahas

Lisa 8 Kasumiaruande kirjete selgitused

	31.12.2005	31.12.2004
• Müügitulu:		
Kasutusrendi tulust	282 811	298 600
Tulud kommunaalteenustelt	103 633	76 045
KOKKU:	386 444	374 645
Muud äritulud		
Põhivara müük	0	54 201
• Mitmesugused tegevuskulud		
Notari tehingud, riigilõiv	0	5 025
Kantselei, telefoni kulud	12	17 919
Kuulutuste kulud	0	610
Panga teenus	241	294
Ruumide rent	145 470	96 840
Ruumide hooldus, haldus	81 429	55 427
Juhtimisteenused	5 667	0
KOKKU:	232 819	176 115

Teenus osutati Eesti Vabariigis



Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

MAAKONNUS
REGISTRIKAMERAKOOND
KISSE TULNUD

30.06.2006

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk.	617 407
2005.a. aruandeaasta puhaskasum	112 866
Vaba omakapital jätta jaotamata	744 273

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt :

Dividendideks 700 000

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 44 273



JUHATUSE ALLKIRJAD 2005.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

MAAKOMUS
KINNITUS
SISSE TULNUD

OÜ Realtor juhatus on koostanud 2005 majandusaasta aruande.

Kinnitatud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aasta aruandest ja 2005.a. kasumi jaotamise otsusest.

2005.a. majandusaasta aruande kinnitas OÜ Realtor juhatus 17.05.2006.a.



Juhatuse liige
Naresh Mody

Juhatuse liige N. Mody



Osanike nimekiri

MAAKOHUS
RIIGISAKONN
SISSE TULNUD

30 -06- 2006

Naresh Mody	Isikukood	34011302729
	Elukoht	Eesti Vabariik Aleksandri 1-36 Tartu, 51004
	Osakapital	40 000
	Osa nimiväärtus	40 000
	Osakute arv	1

