

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

22. 05. 2006

15 lg 57965



Kinnisasi OÜ

2005.a. majandusaasta aruanne

Juriidiline aadress: Tartu, Vanemuise 21 A, 51014

Äriregistri nr.: 11051744

Majandusaasta: 01.01.2005 – 31.12.2005

Telefon: 7 341 503

E – mail: kaido@makkle.ee

Juhataja: Mart Avarmaa

Põhitegevusala: kinnisvara haldamine

Lisad: osanike nimekiri



Sisukord

22. 05. 2006

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestus- põhimõtted	10
Lisa 1 Raha ja pangakontod	11
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Võlakohustused	13
Lisa 7 Viitvõlad	13
Lisa 8 Omakapital	13
JUHATUSE ALLKIRJAD 2005.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	14
OSANIKE NIMEKIRI	15



ÜLDINE INFORMATSIOON ETTEVÕTTE KOHTA

22. 05. 2006

Ettevõtte põhitegevusalad on:

- investeringute haldamine
- kinnisvara haldamine
- ärikonsultatsioonid

Kontaktandmed:

Juriidiline aadress

Vanemuise 21 A
51014 Tartu
Eesti Vabariik

Telefon:

7 341 503

Fax:

7 351 505

E-post:

kaido@makkle.ee

Äriregistri nr.

11051744

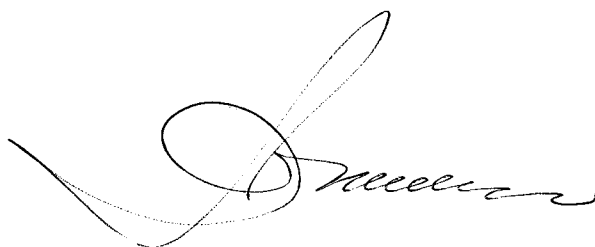


22.05.2006

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE

.....

Osaühing Kinnisasi kanti Äriregistrisse 18.06.2004.a. Põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine. 2005 aastal soetas ettevõtte kinnisvara Tartusse, Ülikooli 6a, kus paikneb kuuekorruseline panga- ja ärihoone, mida renditakse. Ettevõttes töötajaid ei ole, kuna puudub aktiivne majandustegevus. Juhataja tööd ei ole tasustatud.



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

22. 05. 2006

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 13 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 ettevõtte.

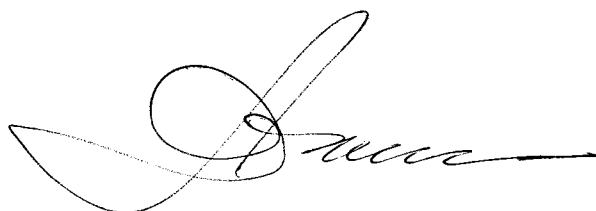


Juhataja

OÜ Kinnisasi bilanss
(kroonides)

22.05.2006

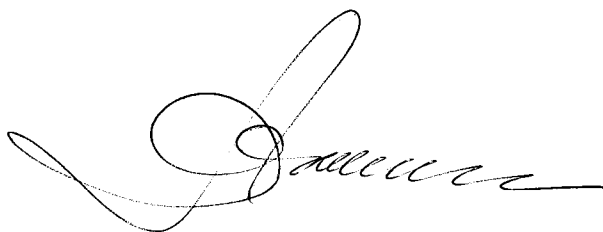
	Lisa nr.	31.12.2005	31.12.2004
AKTIVA			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	409 060	535 800
Nõuded ostjate vastu	2	488 761	0
Muud lühiajalised nõuded	3	238 544	0
Käibevara kokku		1 136 365	535 800
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4	28 696 871	0
Materiaalne põhivara	5	107 006	27 119 759
Põhivara kokku		28 803 877	27 119 759
AKTIVA KOKKU		29 940 242	27 655 559
PASSIVA			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	6	7 781 000	8 031 000
Võlad tarnijatele		63 759	13 745
Maksuvõlad		43 508	0
Viitvõlad	7	163 771	0
Lühiajalised kohustused kokku		8 052 038	8 044 745
Pikaajalised kohustused			
Võlakohustused	6	21 388 915	19 653 166
Pikaajalised kohustused kokku		21 388 915	19 653 166
Kohustused kokku		29 440 953	27 697 911
Omakapital	8		
Osakapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide kasum		- 82 352	0
Aruandeaasta kasum		541 641	- 82 352
Omakapital kokku		499 289	- 42 352
PASSIVA KOKKU		29 940 242	27 655 559



**OÜ Kinnisasi kasumiaruanne
(kroonides)**

22. 05. 2006

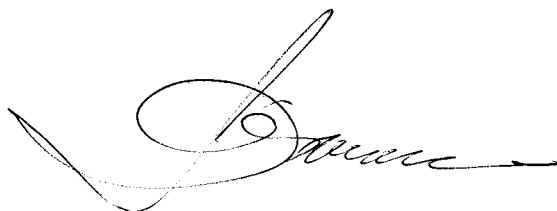
	Lisa nr.	2005	2004
Müügitulu	4	2 858 006	0
Muud äritulud		406 266	0
Äritulud kokku		3 264 272	0
Kaubad, materjalid ja teenused	4	- 841 227	- 13 745
Mitmesugused tegevuskulud		- 110 353	- 56 348
Põhivara kulum	5	- 431 983	0
Ärikulud kokku		- 1 383 563	- 70 093
Ärikasum		1 880 709	- 70 093
Finantstulud ja - kulud			
a) kahjum valuutakursi muutusest		- 5 387	- 12 658
b) muud finantstulud		6 113	399
c) intressikulud		- 1 339 794	0
Kokku finantstulud ja – kulud		- 1 339 068	- 12 259
Aruandeaasta kasum		541 641	- 82 352



22. 05. 2006

**Rahavoogude aruanne
(alustades puhaskasumist)**

	Lisa nr.	2005	2004
Puhaskasum		541 641	- 82 352
Korrigeerimised:			
Muud finantstulud		- 6 113	- 399
Põhivara kulum	4,5	431 983	0
Intressikulud		1 339 794	0
Äritegevusega seotud nõuete muutus		- 727 023	0
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		93 522	13 745
Kokku rahavood äritegevusest		1 673 804	- 69 006
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	4,5	- 2 116 101	- 27 119 759
Saadud intressid		5 829	399
Antud laenu		- 860 000	0
Antud laenude tagasimaksed		860 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		- 2 110 272	- 27 119 360
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenu	6	9 169 534	27 684 166
Saadud laenude tagasimaksed	6	- 7 683 783	0
Makstud intressid		- 1 176 023	
Tasutud osakapitali sissemaksed		0	40 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		309 728	27 724 166
Rahavood kokku		- 126 740	535 800
Raha perioodi alguses	1	535 800	0
Raha muutus		- 126 740	0
Raha perioodi lõpus	1	409 060	535 800



22. 05. 2006

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
01.01.2005	40 000	- 82 352	- 42 352
2005.a. kasum	0	541 641	541 641
31.12.2005	40 000	459 289	499 289

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



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

22. 05. 2006

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.

OÜ Kinnisasi 2005. 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 kajastatud arvelduskontode jääke pankades.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kui nõude tagasisaamine on lootusetu, kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.

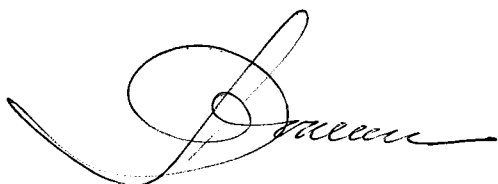
Muud nõuded

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 laekuv summas.

Kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekti, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandutegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka



soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (notaritasud, riigilõivud) kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum (maad ei amortiseerita).

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
Kinnisvarajärelmaks
SISSE TULNUD

22.05.2006

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalet põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Masinad ja seadmed 20 %
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20 %

Finantskohustused

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

Tulude arvestus

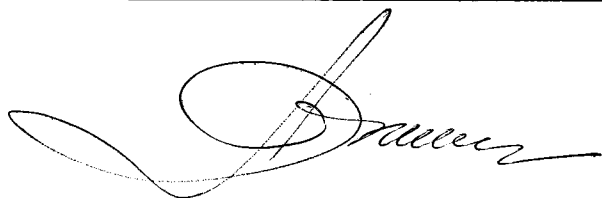
Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2005	31.12.2004
Pangakontod	409 060	535 800
Raha ja pangakontod kokku	409 060	535 800

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2005	31.12.2004
Ostjatelt laekumata arved	488 761	0
Nõuded ostjate vastu	488 761	0



Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded

22. 05. 2006

	31.12.2005	31.12.2004
Muud lühiajalised nõuded	236 631	0
Laekumata intress	282	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	1 631	0
Muud lühiajalised nõuded kokku	238 544	0

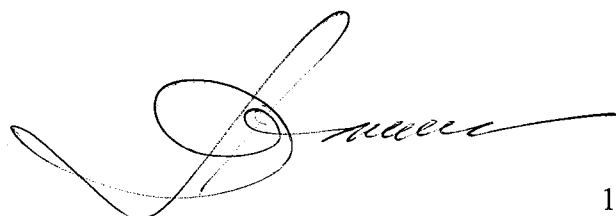
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

	2005	2004
Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu	2 858 006	0
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	- 841 227	- 13 745
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	2 016 779	- 13 745

	Hooned ja hoonestusõigus
Saldo 31.12.2004.a.	0
2005.a. toimunud muutused	
Soetamine põhivara alt	27 119 759
Soetused	1 996 101
Amortisatsioonikulu	- 418 989
Saldo 31.12.2005.a.	
Soetusmaksumus	29 115 860
Akumuleeritud kulum	- 418 989
Jääkmaksumus	28 696 871

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Ettemaksed	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
2004.a. toimunud muutused				
Ettemaks kinnisvarainvesteeringu eest	27 119 759	0	0	27 119 759
Saldo seisuga 31.12.2004	27 119 759	0	0	27 119 759
2005.a. toimunud muutused				
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	- 27 119 759	0	0	- 27 119 759
Soetamine	0	88 000	32 000	120 000
Amortisatsioonikulu	0	- 8 727	- 4 267	- 12 994
Saldo 31.12.2005.a.				
Soetusmaksumus	0	88 000	32 000	120 000
Akumuleeritud kulum		- 8 727	- 4 267	- 12 994
Jääkmaksumus	0	79 273	27 733	107 006



Lisa 6 Völakohustused

22.05.2006

Laenud	31.12.2005	Tagastada järgmisel aastal	Tagastada üle 1. aasta
AS SEB Eesti Ühispank	22 369 915	981 000	21 388 915
Marteburg OÜ	6 800 000	6 800 000	0
Völakohustused kokku	29 169 915	7 781 000	21 388 915

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
Völakohustused kokku	27 684 166	8 031 000	19 653 166

AS – st SEB Eesti Ühispank saadud laenu tagatiseks on hoonestusõigus asukohaga Ülikooli 6a, Tartu ning laenu intressimäär on 4,097 % aastas.

OÜ – st Marteburg saadud laenu intressimääraks on 4 % aastas.

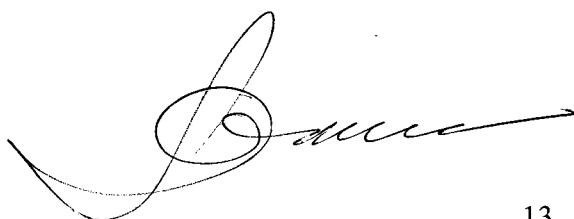
Lisa 7 Viitvõlad

	31.12.2005	31.12.2004
Intressivõlad	163 771	0
Viitvõlad kokku	163 771	0

Lisa 8 Omakapital

	31.12.2005
Osakapital	40 000
Osade arv (tk)	1
Osa nimiväärtus	40 000

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2005.a oli 455 289 EEK. Omanikele on võimalik välja maksta 350 573 EEK, millega kaasneb tulumaksukulu 23/77 ehk 104 716 EEK.



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

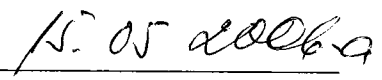
22. 05. 2006

Juhatusel allkirjad 2005.a. majandusaasta aruandele

OÜ Kinnisasi majandusaasta aruanne on kinnitatud osanike koosoleku poolt 02. mail 2006.a.

Juhataja:


Mart Avarmaa


Kuupäev

**Osanike nimekiri 2005 aasta majandusaasta aastaaruande 22. 05. 2006
kinnitamise seisuga**

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

