

25. 09. 2006

16 22 66037



Emajõe Halduse OÜ

2005. a

MAJANDUSAASTA

ARUANNE

ÜLDANDMED:

Äriniimi	Emajõe Halduse OÜ
Registrikood	10006392
Aadress	Emajõe 1a, 51008 Tartu
Sidevahendid	telefon 7 390 600, faks 7 390 601
Tegevusalad	äripindade üürimine
Juhatus	Kristel Kriisa Kadri Kullman Oliver Kullman
Audiitor	Tiiu Toots
Majandusaasta kestus	01.01.2005 – 31.12.2005
Aruande kinnitamise aeg	11.08.2006



23. 09. 2006

Sisukord

Sisukord	2
Raamatupidamisbilanss.....	3
Kasumiaruanne	5
Omakapitali muutuste aruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	7
Üldist.....	7
Arvestuspõhimõtted ja esitlusviisid	7
Lisa 1. Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 2. Ettemaksed teenuste eest.....	8
Lisa 3. Põhivara.....	8
Lisa 4. Laenukohustused.....	9
Lisa 5. Maksunõuded ja -kohustused.....	10
Lisa 6. Muud võlad	10
Lisa 7. Omakapital	10
Lisa 8. Müügitulu	11
Lisa 9. Muud äritulud.....	11
Lisa 10. Kulude arvestus	11
Lisa 11. Panditud vara.....	12
Lisa 12. Tehingud seotud isikutega.....	12
Tegevusaruanne	13
Juhatuse deklaratsioon	13

Aruandele on lisatud eraldi lehtedel:

- audiitori järeldusotsus
- kasumi jaotamise ettepanek
- osanike nimekiri



Kadri Kullman
Juhatuse liige

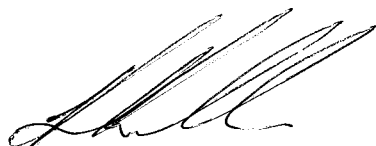
23.09.2006

Raamatupidamisbilanss*Kroonides* lisa 31.12.2005 31.12.2004**AKTIVA****Käibevara**

Raha		69 162	88 811
Nõuded ja ettemaksed		65 280	166 845
Nõuded ostjate vastu	1	65 228	125 436
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	19	40 966
Ettemaksed teenuste eest	2	33	443
Käibevara kokku		134 442	255 656

Põhivara

Kinnisvarainvesteeringud	3	18 220 000	10 203 604
Bioloogiline põhivara	3	123 727	50 000
Materiaalne põhivara	3	46 632	859 839
Masinad ja seadmed		15 445	27 395
Muu materiaalne põhivara		31 187	78 840
Põhivara kokku		18 390 359	10 359 838

AKTIVA KOKKU**18 524 801 10 615 494**Kadri Kullman
Juhatuse liige

25.09.2006

Kroonides

lisa 31.12.2005 31.12.2004

PASSIVA**Kohustused****Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused	4	1 239 640	838 493
<i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>		100 474	170 100
<i>Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed</i>		1 139 166	668 393
Võlad ja ettemaksed		179 822	122 703
<i>Võlad tarnijatele</i>		81 798	33 279
<i>Võlad töövõtjatele</i>		14 007	15 236
Maksuvõlad	5	20 724	10 480
Muud võlad	6	63 293	63 708
Lühiajalised kohustused kokku		1 419 462	961 196

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused	4	2 921 673	3 980 089
<i>Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused</i>		2 921 673	3 980 089
Muud pikaajalised võlad	4	78 241	151 884
Pikaajalised kohustused kokku		2 999 914	4 131 973
Kohustused kokku		4 419 376	5 093 169

Omakapital

Osakapital nimiväärtuses		490 000	490 000
Reservid		553 368	553 368
<i>Kohustuslik reservkapital</i>		49 000	49 000
Muud reservid	7	504 368	504 368
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		4 478 957	4 356 416
Aruandeaasta kasum (kahjum)		8 583 100	122 541
Omakapital kokku		14 105 425	5 522 325

PASSIVA KOKKU**18 524 801 10 615 494**Kadri Kullman
Juhatuse liige

25. 09. 2006

Kasumiaruanne

<i>Kroonides</i>	Lisa	2005	2004
Müügitulu	8	2 172 875	2 120 150
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	3	7 725 516	-556 953
Muud äritulud	9	37 047	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	10	-522 921	-577 049
Mitmesugused tegevuskulud	10	-302 110	-332 492
Palgakulu	10		-193 976
Sotsiaalmaksud	10	-175 075	-72 592
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10	-58 340	-23 743
Muud ärikulud	10	-36 465	-863
Ärikasum (kahjum)		8 822 372	362 482
Intressikulud	10	-221 760	-206 360
Kasum (kahjum) valuutakursi muutusest	10	-6 835	-9 451
Muud finantstulud ja -kulud	10	-10 677	-24 130
Kokku finantstulud ja -kulud		-239 272	-239 941
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		8 583 100	122 541

Omakapitali muutuste aruanne

<i>Kroonides</i>	Osakapital	Kohustus- lik reserv	Muud reservid	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruande- perioodi kasum	Kokku
Seisuga 31.12.2003	490 000	49 000	504 368	873 640	3 482 776	5 399 784
2003. aasta kasum				3 482 776	-3 482 776	0
2004. aasta kasum					122 541	122 541
Seisuga 31.12.2004	490 000	49 000	504 368	4 356 416	122 541	5 522 325
2004. aasta kasum				122 541	-122 541	0
2005. aasta kasum					8 583 100	8 583 100
Seisuga 31.12.2005	490 000	49 000	504 368	4 478 957	8 583 100	14 105 425


Kadri Kullman
Juhatuse liige

25. 09. 2006

Rahavoogude aruanne

<i>Kroonides</i>	2005	2004
1. Rahavood äritegevusest		
Laekunud müügitulu	2 578 309	2 231 184
Laekunud muud äritulu	52 937	0
Laekunud pangakonto intressid	146	484
Tasutud tarnijate arved	-835 637	-1 250 011
Tasutud muud tegevuskulud	-10 293	-26 454
Palga väljamaksed	-120 324	-142 311
Tasutud käibemaks	-184 893	-121 119
Tagastatud käibemaks	0	124 548
Tasutud muud maksud	-61 177	-85 349
KOKKU:	1 419 068	730 972
2. Rahavood investeeringutest		
Väljamaksed põhivara soetamiseks	-429 234	-1 715 953
KOKKU:	-429 234	-1 715 953
3. Rahavood finantseerimisest		
Saadud laenud	100 474	2 338 000
Saadud laenude tagasimaksed	-838 222	-1 045 372
Tasutud intressid	-221 760	-206 360
Tasutud laenuvormistustasud	-10 677	-24 130
KOKKU:	-970 185	1 062 138
 Kokku rahavood:	 -19 649	 77 157
Rahajäägi muutus:	-19 649	77 157



25. 09. 2006

.....

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Üldist

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti raamatupidamise seadusest ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditest.

Arvestuspõhimõtted ja esitlusviisid

Kinnisvarainvesteeringuid arvestatakse õiglasest väärtusest, kasutades eksperthinnanguid. Bioloogiline vara on kajastatud soetamismaksumuses kuni esimese hindamiseni.

Materiaalse põhivara kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset arvestusmeetodit, kõikide objektide kuluminorm on 20% aastas. Aruandeaastal tõsteti minimaalset soetamismaksumust põhivarana arvelevõtmiseks 10 000 kroonile. Seoses sellega kanti väiksema soetamismaksumusega põhivara bilansipäeva seisuga maha.

Võõrvääringus nõuded ja kohustused on ümber arvestatud Eesti kroonidesse Eesti Panga päevakursi alusel.

Maksuvõlad arvestatakse maksukohustuse tekkimise hetkel. Detsembris arvestatud ja järgmise aasta jaanuaris väljamakstud töötasudelt kinnipidamata maksud kajastatakse võlana töövõtjatele ning arvestatud sotsiaalmaks ja tööandja töötuskindlustusmaksed kajastatakse muu võlana.

Samaliigilised tulud ja kulud nagu kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum ja kahjum, põhivara müügist saadud kasum ja kahjum ning ümardamistest ja ekslikest maksetest tekkinud tulud ja kulud saldeeritakse.

Aruandeaastal muudeti tulude ja kulude liigitamise ning saldeerimise põhimõtteid. Pangakontode intressitulu ei kajastata finantstuluna, vaid saldeeritakse pangaoperatsioonide teenustasude kuluga kasumiaruande real "mitmesugused tegevuskulud". Laenulepingute vormistamise teenustasud kajastatakse muu finantskuluna. Rahavoogude aruande koostamisel on üle mindud otsemeetodile. Vastavalt on korrigeeritud ka algbilansi, 2004. aasta kasumiaruande ja rahavoogude aruande kirjeid.



25.09.2006

Lisa 1. Nõuded ostjate vastu

Aruandeaastal ei ole ebatõenäolisi ega lootusetuid nõudeid maha kantud.

Lisa 2. Ettemaksed teenuste eest

Sellel kirjel on kajastatud kütusekaardi ettemakse.

Lisa 3. Põhivara***3.1. Kinnisvarainvesteeringud***

Aasta	2005	2004
Saldo aasta alguses	10 203 604	9 053 604
Parenduskulud	290 880	1 706 953
Ümberhindlus	7 725 516	-556 953
Saldo aasta lõpus	18 220 000	10 203 604

Osatühingule kuulub kaks ärihoonega kinnistut, Tartu Emajõe 1a ja Elva Pikk 5. Kinnisvarainvesteeringuid kasutatakse üüritulu saamiseks.

3.2. Bioloogiline vara

Aasta	2005	2004
Saldo aasta alguses	50 000	50 000
Soetamine	73 727	-
Saldo aasta lõpus	123 727	50 000

Bioloogilise põhivara hulka kuulub kaks ratsahobust, keda kasutatakse reklaamiteenuste osutamiseks ja väljaüürimiseks.



25.09.2006

3.3. Materiaalse põhivara liikumine ja kulumise arvestus

Põhivara liik	Masinad ja seadmed		Muu	
<i>Aruandeaasta alguses:</i>	2005	2004	2005	2004
soetusmaksumus	234 064	234 064	189 027	180 027
akumuleeritud kulum	-206 669	-206 669	-110 187	-86 444
jääkmaksumus	27 395	27 395	78 840	93 583
<i>Aasta jooksul:</i>				
soetatud	0	0	10 397	9000
maha kantud	-79 725	0	-130 976	0
arvestatud kulumit	-11 950	0	-24 515	-23 743
vähendatud kulumit	79 725	0	97 441	0
<i>Aruandeaasta lõpus:</i>				
soetusmaksumus	313 789	234 064	68 448	189 027
akumuleeritud kulum	-298 344	-206 669	-37 261	-110 187
jääkmaksumus	15 445	27 395	31 187	78 840

Aruandeaastal kanti põhivara maha järgmiselt

Põhjus	Soetamismaksumus	Jääkmaksumus
põhivara väärtuse alampiiri tõstmine	70 912	17 644
kasutuskõlbmatu ja hävinud vara	139 789	15 890
Kokku:	210 701	33 534

Lisa 4. Laenukohustused

Kinnistute ostmiseks ja renoveerimiseks on võetud kaks pikaajalist pangalaenu tagasimaksetähtaegadega 2006. ja 2009. aastal. Lisaks on saadud lühiajalisi ja pikaajalisi laene endistelt ja praegustelt osanikelt. Kokku on lühi- ja pikaajaliste laenude jääk bilansipäeval 4 239 554 kr. Laenud jagunevad järgmiselt:

Aasta	2005	2004
<i>Pangalaenud:</i>		
Lühiajalised	1 060 925	668 393
Pikaajalised	2 921 673	3 980 089
Kokku:	3 982 598	4 648 482
<i>Muud laenud:</i>		
Lühiajalised	178 715	170 100
Pikaajalised	78 241	151 884
Kokku:	256 956	321 984

Kadri Kullman
Juhatuse liige

9/13



25.09.2006

Lisa 5. Maksunõuded ja -kohustused***5.1. Võlgade ja ettemaksete saldod***

Aasta	2005		2004	
Maksuliik	Võlg	Ettemakse	Võlg	Ettemakse
Kinnipeetud tulumaks	1 313	-	3034	-
Tulumaks	632	-	703	-
Käibemaks	13 740	-	-	40966
Sotsiaalmaks	4 857	-	6441	-
Töötuskindlustusmaksed	182	-	158	-
Kogumispensioni makse	-	19	144	-
Kokku:	20 724	19	10480	40966

5.2. Aruandeperioodil arvestatud ja tasutud maksud

Aasta	2005		2004	
Maksuliik	Arvestatud	Tasutud	Arvestatud	Tasutud
Kinnipeetud tulumaks	21 740	23 461	35 502	34 213
Tulumaks	7 584	7 655	8 479	8 479
Käibemaks	203 477	148 771	-99 899	-36 656
Sotsiaalmaks	57 833	59 417	70 248	68 304
Töötuskindlustusmaksed	1 705	1 681	1 949	1 928
Kogumispensioni makse	1 768	1 931	1 316	1 185
Maamaks	3 154	3 154	3 154	3 154
Kokku:	297 261	246 070	20 749	80 607

Maksuintresse ei ole aruandeperioodil arvestatud, kulusse kantud ega tasutud.

Lisa 6. Muud võlad

Sellel kirjel on kajastatud bilansipäeva seisuga väljamaksmata töötasudelt arvestatud sotsiaalmaksukohustused ning laenudelt arvestatud intressid.

Lisa 7. Omakapital

Muude reservide all on kajastatud osanike poolt osäühingu tegevuse algaastatel netovara taastamiseks tehtud sissemaksed.



25.09.2006

Lisa 8. Müügitulu

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgmiselt:

Tegevusala	2005		2004	
üüritulu	1 800 241	83%	1 636 331	77%
edasimüüdnud kommunaalteenused	319 207	15%	350 721	17%
muud kaubad ja teenused	53 426	2%	133 098	6%
Kokku:	2 172 875	100%	2 120 150	100%

Lisaks üürile maksavad üürnikud eraldi elektrienergias, side- ja valveteenuste eest vastavalt tegelikule tarbimisele. Muud teenused on üüri sees. Täiendavalt osutatakse üürnikele koristus- ja paljundusteenuseid.

Kogu müügitulu on seotud Tartus ja Elvas asuvate kinnistutega.

Lisa 9. Muud äritulud

Muude ärituludena on kajastatud mahakantud sõiduauto eest saadud kindlustushüvitis, millest on maha arvatud auto jääkväärtus.

Lisa 10. Kulude arvestus

Kasumiaruande real "kaubad, toore, materjal ja teenused" on näidatud üüris sisalduvad ning ning üürnikele edasimüüdnud ja osutatud teenuste maksumus:

Kululiik	2005	2004
elektrienergia	101 996	93 706
telefon	174 919	205 224
valve	47 965	46 420
katlamaja hooldus	6 019	5 285
prügivedu	13 224	12 944
vesi	10 706	6848
küte	84 100	76 297
koristamine, hooldus, remont	57 574	99 575
kindlustus	23 264	27 596
maamaks	3 154	3 154
Kokku:	522 921	577 049

Mitmesugusete tegevuskulude all on näidatud kulud raamatupidamisele ja asjaajamisele, ametisõidukitele jne.



Kadri Kullman
Juhatuse liige

20.09.2006

Palgakulude hulka on arvestatud lisaks töötasudele ka arvestuslik maksustatavate erisoodustuste väärtus koos tulumaksu ja käibemaksuga. Sotsiaalmaksude hulka on liigitatud ka sotsiaalmaks erisoodustustelt. Puhkusereservi palgakulu koosseisus ei arvestata, kuna palgakulude osakaal on väga väike ning suur osa tasudest arvestatakse võlaõiguslike lepingute alusel teenust osutavatele isikutele.

Muude ärikulude all on kajastatud kahjum põhivara mahakandmisest 17 644 kr, tasutud viivised 302 kr ning ümardamistest ja ekslikest maksetest tekkinud kulud 209 kr.

Finantskulude hulka kuuluvad pangalaenudelt makstud intressid. Kahjum valuutakursi muutusest on tekkinud osaniku pikaajalisest laenust, mis on fikseeritud Norra kroonides. Muude finantstuludena on panga teenustasud laenulepingute vormistamise eest.

Lisa 11. Panditud vara

Emajõe Halduse OÜ vallasvarale on seatud kommerts pant Hansapanga kasuks. Kinnistule Tartu Emajõe 1a (bilansiline väärtus 16 500 000 kr) on seatud hüpoteek Hansapanga kasuks. Kinnistule Elva Pikk 5 (bilansiline väärtus 1 720 000 kr) on seatud hüpoteek Sampo Panga kasuks. Pandiga tagatud laenude jääk bilansipäeval on 3 982 598 kr.

Lisa 12. Tehingud seotud isikutega

Emajõe Halduse OÜ osanikud ning juhatuse liikmed Kadri Kullman ja Oliver Kullman on andnud osahingule laenu. Laenu on antud ja tagastatud järgmiselt:

Aasta	2005		2004	
	Antud laenu	Tagastatud	Antud laenu	Tagastatud
Kadri Kullman (laen)	-	94 158	8 000	200 000
Oliver Kullman (laen)	100 474	-	-	-
Kokku:	100 474	94 158	8 000	200 000

Seotud isikute laenude saldod on järgmised:

Võla jääk	31.12.2005	31.12.2004
Kadri Kullman (laen)	-	94 158
Kadri Kullman (intress)	58 629	58 629
Oliver Kullman	100 474	-
Kokku:	159 103	152 787



25.09.2006

Tegevusaruanne

Emajõe Halduse OÜ tegevusala on äripindade üürimine ja sellega seonduvad lisateenused Tartus Emajõe tn 1 a asuvas hoones (Emajõe Büroohotell) ning Elvas Pikk tn 5 asuvas hoones. Hoonete renoveerimiseks on võetud pikaajalisi pangalaene.

Osaühingul oli aruandeaastal keskmiselt 4 töötajat. Juhatuses on 3 liiget. Kokku on aruandeaastal arvestatud töötajatele ja ühele juhatuse liikmele töötasu 143 491 kr. Erisoodustusena on võimaldatud juhatuse liikmetel ja töötajatel kasutada ühte ametiautot erasõitudeks. Arengu- ja uurimisväljaminekuid ei ole tehtud.

2006. aastal on kavas Elvas asuv hoone müüa ning Tartus jätkata samadel tegevusaladel.

Juhatuse deklaratsioon

Tartus, 11.08.2006

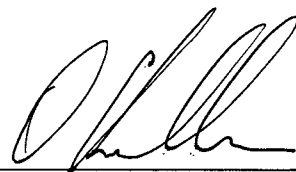
Juhatuse liikmed kinnitavad, et käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab majandusüksuse finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt. Emajõe Halduse OÜ on jätkuvalt tegutsev.



Kristel Kriisa



Kadri Kullman



Oliver Kullman



Kadri Kullman
Juhatuse liige

25. 09. 2005

Emajõe Halduse OÜ

2005. majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

Vastavalt raamatupidamise aastaaruandele on Emajõe Halduse OÜ

- 2005. aasta kasum 8 583 100 kr
- eelmiste perioodide jaotamata kasum 4 478 957 kr.

Vajalikud eraldised reservkapitali on tehtud.

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.

Kadri Kullman
juhatuse liige



25. 09. 2006

.....

Emajõe Halduse OÜ

**osanike nimekiri
seisuga 11.08.2006**

osaniku nimi	isikukood (registrikood)	Aadress	osa nimiväärtus
Kadri Kullman	46002020301	Alevi 28 Tartu linn	206 000 kr
Oliver Kullman	sünniaeg 04.09.1979	1 Broadway Mansions 25 Effie Road SW6 1EL London Suurbritannia	150 000 kr
Mari Novožilova	44606240339	Nooruse 1-5 Elva linn Tartumaa	74 000 kr
Eesti Maksuteadlaste Selts	80109248	Emajõe 1a Tartu linn	60 000 kr

Osakapital on kokku 490000 krooni
Osäühingul on 4 osanikku

Kadri Kullman
juhatuse liige



20.09.2006



AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS EMAJÕE HALDUSE OÜ OSANIKELE

Olen auditeerinud Emajõe Halduse OÜ 31.12.2005.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamise eest on vastutav ettevõtte juhtkond. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritakse ja teostatakse viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes toodud arvnäitajad ja avalikustatud informatsioon.

Minu audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande suhtes tervikuna. Arvan, et minu audit andis põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Minu arvates annab raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2005.a. kasumit 8.583.100 krooni ja bilansimahuks 18.524.801 krooni, õige ja õiglase ülevaate Emajõe Halduse OÜ finantsseisundist seisuga 31.12.2005.a ning nimetatud kuupäeval lõppenud aasta tegevuse tulemustest ja rahavoogudest kooskõlas Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega.

13. septembril 2006.a.

Tiiu Toots

vannutatud audiitor, tunnistus nr.49