

TARTU KINNISVARAINVEST
REGIONAL OÜ
KINNISVARAINVEST

08.08.2006

17 k. 58 534
EJ.

Majandusaasta aruanne

OÜ MELL

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2005
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2005

Äriregistri kood 10270982
Aadress: Ülikooli 12, Tartu 51003
Telefon: 7 305 901
Faks: 7 305 902
Põhitegevusala Kinnisvarainvesteeringud
Tegevjuht Tarmo Pedjasaar

Lisatud dokumendid 1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Osanike nimekiri

MAJANDUS- JA KASUMIARUANNE
 2005. AASTA ARUANDELE
 08.06.2006

Sisukord

<u>TEGEVUSARUANNE</u>	3
<u>RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</u>	4
<u>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</u>	4
<u>Bilanss</u>	5
<u>Kasumiaruanne, skeem 1</u>	6
<u>Rahavoogude aruanne</u>	7
<u>Omakapitali muutuste aruanne</u>	7
<u>Raamatupidamise aastaaruande lisad</u>	8
<u>Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted</u>	8
<u>Lisa 1 Raha</u>	10
<u>Lisa 2 Viitlaekumised ja ettemaksed</u>	10
<u>Lisa 3 Maksud</u>	11
<u>Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded</u>	11
<u>Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud</u>	11
<u>Lisa 6 Kasutusrent</u>	12
<u>Lisa 7 Muud võlad</u>	12
<u>Lisa 8 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud</u>	13
<u>Lisa 9 Müügitulu</u>	13
<u>Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega</u>	13
<u>JUHATUSE ALLIKRJAD 2005.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE</u>	15
<u>MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK</u>	16
<u>OSANIKE NIMEKIRI</u>	17

TEGEVUSARUANNE

TAJAVALL 10.11.13
08.08.2006

Osaühing Mell 2005.a. majandusaasta tegevusaruanne

Osaühingu põhitegevuseks 2005.a. oli kinnisvarainvesteeringute tegemine.

2005.a. majandusaasta peamiseks tegevussuundadeks oli laenu- ja omavahendite investeerimine kinnisvarasse ning kinnisvara müük. Siiski ei kujunenud 2005.aasta edukaks – sobilikke investeerimisobjekte oli raske leida ning ka olemasolevat kinnisvara ei õnnestunud realiseerida. Peamised tegevused olid suunatud järgmisse majandusaastasse.

Osaühingu juhatus on üheliikmeline. 2005. aastal maksti juhatuse liikmele tasusid 5600 krooni.

Osaühingu tähtsamaks prioriteediks järgneval 2006.a. majandusaastal on kinnisvaraprojektide arendamine, müük ning omavahendite investeerimine.

Arendus- ja uurimisväljaminekuid osaühingul ei olnud. Samuti ei planeerita neid järgneva majandusaastaks.



Tarmo Pedjasaar
Juhatuses liige

Bilanss
(kroonides)

VARAD

Käibevara

Raha	1	15 066	14 769
Nõuded ostjate vastu	5	8 500 000	9 000 000
Muud lühiajalised nõuded	4	1 750 000	
Viitlaekumised ja ettemaksed	3,8	10 096	9 801
Käibevara kokku		10 275 162	9 024 570

Põhivara

Kinnisvarainvesteeringud	5	2 840 000	2 840 000
Põhivara kokku		2 840 000	2 840 000
VARAD KOKKU		13 115 162	11 864 570

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Lühiajalised kohustused

Võlad tarnijatele		709 048	972 065
Muud lühiajalised võlad	7	4 285 000	2 525 000
Maksuvõlad	3	337	
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	8	48 750	59 305
Lühiajalised kohustused kokku		5 043 135	3 556 370

KOHUSTUSED KOKKU

5 043 135 3 556 370

Omakapital

Osakapital		150 000	150 000
Kohustuslik reservkapital		15 400	15 400
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		8 142 800	-103 686
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-236 173	8 246 486
OMAKAPITAL KOKKU		8 072 027	8 308 200

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

13 115 162 11 864 570



Kasumiaruanne, skeem 1
(kroonides)

06.06.2008

	Lisa nr	2005	2004
Müügitulu	9	3 000	69 898
Muud äritulud			8 377 021
Muud tegevuskulud		-191 214	-151 257
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-6 681	
Sotsiaalmaksud		-2 670	
Tööjõu kulud kokku		-9 351	
Ärikasum (-kahjum)		-197 565	8 295 662
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-45 476	-50 472
Muud finantstulud ja -kulud		6 868	1 296
Finantstulud ja -kulud kokku		-37 578	-49 176
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-236 173	8 246 486
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-236 173	8 246 486



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2005	2004
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-236 173	8 246 486
Korrigeerimised:			
Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist			-8 377 021
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-296	266 273
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-273 234	20 283
Kokku rahavood äritegevusest		-509 703	156 021
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute müügist laekumised		500 000	2 200 000
Kinnisvarainvesteeringute soetamine			-2 830 794
Antud laenud		-1 920 000	
Antud laenude tagasimaksed		170 000	
Saadud intressid			
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 250 000	-630 794
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		3 870 000	690 000
Saadud laenude tagasimaksed		-2 110 000	-250 000
Intresside laekumised			1296
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		1 760 000	441 296
Rahavood kokku		297	-33 477
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	14 769	48 246
Raha ja raha ekvivalentide muutus		297	-33 477
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	15 066	14 769

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003				
2003. a aastaaruandes kajastatud	150 000	15 400	-103 686	61 714
Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2003	150 000	15 400	-103 686	61 714
2004. a puhaskasum	0	0	8 246 486	8 246 486
Saldo seisuga 31.12.2004	150 000	15 400	8 142 800	8 308 200
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-236 173	-236 173
Saldo seisuga 31.12.2005	150 000	15 400	7 906 627	8 072 027

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ MELL 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 ja rahaturufondi osakuid.

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 korregeeritud 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

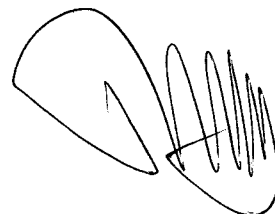
Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korregeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni

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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana.



Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised	20-30 aastat
Tootmiseseadmed	8-12 aastat
Muud masinad ja seadmed	5-10 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3-5 aastat

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.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara netto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muud laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna 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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Rendiarvestus

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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) 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.

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 23/77 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.

Tulude arvestus

Tulu kaupade 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 kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital, mis moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 1 Raha

	31.12.2005	31.12.2004
Sularaha kassas	899	8 372
Pangakontod	14 167	6 397
Raha kokku	15 066	14 769

Lisa 2 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Intressid	7822	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)	34	204
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	3 270	9 598
Viitlaekumised kokku	11 126	9 802

Lisa 3 Maksud

	31.12.2005		31.12.2004	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	337	204	0
Maamaks	34	0	0	0
	34	337	204	0

Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded

	Tagasimakse tähtaeg				
	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Intressi- määr
Muud nõuded	1 785 000	1 785 000			3,5%
Kokku	1 785 000	1 785 000	0	0	

	Tagasimakse tähtaeg				
	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Intressi- määr
Muud nõuded	0	0	0	0	0%
Kokku	0	0	0	0	

Kõik ettevõtte pikaajalised nõuded on Eesti kroonides.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

2005 majandusaastal soetatud kinnisvarainvesteeringute liikumise aruanne on alljärgnev:
(soetamismaksumuse meetod)

	EEK
Soetamismaksumus	
31. detsember 2003.a.	2 832 185
Soetamine	1 030 794
Ettemaks	1 800 000
Müügid	-2 822 979
Soetamismaksumus	
31. detsember 2004.a.	2 840 000
Soetamine	0
Ettemaks	0
Müügid	0
Soetamismaksumus	
31. detsember 2005.a.	2 840 000

Kinnisvarainvesteeringutena on soetatud kinnistud, millel puuduvad hooned ja ehitised, tegemist on ainult maa ja kasvava metsaga ning seega kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Lisa 6 Kasutusrent

OÜ MELL on võtnud kasutusrendile sõiduauto.

31.12.2005

Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	87 980
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:	268 684
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	54 224
<i>1- 5 aasta</i>	214 46

Lisa 7 Muud võlad

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>			
	Saldo	12 kuu	1-5	
	31.12.2005	jooksul	aasta	üle 5
		jooksul	jooksul	aasta
Muud võlad	4 285 000	4285000	0	0
Kokku	4 285 000	4 285 000	0	0

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>			
	Saldo	12 kuu	1-5	
	31.12.2004	jooksul	aasta	üle 5
		jooksul	jooksul	aasta
Muud võlad	2 525 000	2525000		
Kokku	2 525 000	2 525 000	0	0

Lisa 8 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	31.12.2005	31.12.2004
Võlad töövõtjatele	2 571	
Intressivõlad	45 970	59 305
Muud viitvõlad	209	
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	48 750	59 305

Lisa 9 Müügitulu

OÜ MELL müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2005	2004
Eesti	3 000	69 898
Kokku	3 000	69 898

Tegevusalad/ tooted	2005	2004
Muud	3 000	69 898
Kokku	3 000	69 898

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

OÜ MELL aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Seotud osapooltega 2005. aastal toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

	2005 aasta	
	Saadud laenud	Tagastatud laenud
OÜ Ikaros Grupp	1 680 000	1 300 000
AS ICI Trust	170 000	
Amiron Kaubanduse OÜ	60 000	60 000
Juhatusel liige	460 000	750 000
Kokku saadud laenud	2 370 000	2 110 000

	2005 aasta Arvestatud intressikulu
OÜ Ikaros Grupp	33 249
AS ICI Trust	4 712
Amiron Kaubanduse OÜ	1 175
Juhatuse liige	-
Kokku saadud laenud	39 136

Saldod seotud osapooltega:

Lühiajalised kohustused	31.12.2005	
	laenu jääk	tasumata intressid
AS ICI Trust laen	220 000	6 381
OÜ Ikaros Grupp laen	2 225 000	33 249
Juhatuse liikme oluline osalus	2 445 000	39 630
Juhatuse liige	340 000	
Juhatuse liige eraisiku laen	340 000	-

JUHATUSE ALLIKRJAD 2005.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

31.detsembril 2005 lõppenud majandusaasta aruandele

Juhatus on seisuga 15. mai 2006 koostanud OÜ MELL 2005. aasta majandusaasta aruande, mis on kinnitatud „23.“ ..mai..... 2006.a. osanike üldkoosoleku poolt.

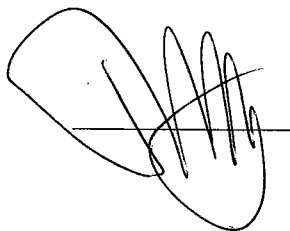
Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud kõik juhatuse liikmed.

Nimi ja ametinimetus

Allkiri

Kuupäev

Tarmo Pedjasaar ,juhatuse liige



„23.“ ..mai.....2006.a.

MAJANDUS- ja
KASUMI JAOTAMISE
ETTEPANEK
04.03.2006

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ MELL juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2005.aasta kahjum summas 236 173 krooni varasemate perioodide kasumi arvelt.

Seisuga 31.12.2005.a. kogunenud jaotamata kasum summas 7 906 627 krooni jaotada järgnevalt:

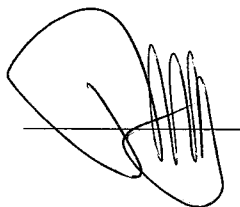
1. 100 000 krooni jaotada dividendidena
2. 7 806 627 krooni jätta jaotamata.

Nimi ja ametinimetus

Allkiri

Kuupäev

Tarmo Pedjasaar ,juhatuse liige



“23.”...mai.....2006.a.

OSANIKE NIMEKIRI

2005 aasta majandusaastaruande kinnitamise seisuga:

Jrk. nr.	Omaniku nimi	Aadress	Isikukood	Osade arv	Osa nimi- väärtus	Osaluse protsent
1.	Tarmo Pedjasaar	Tartu	36805292714	1	150 000EEK	100%
Kokku				1	150 000 EEK	100,0%

Nimi

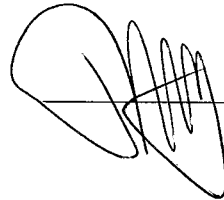
Ametinimetus

Allkiri

Kuupäev

Tarmo Pedjasaar

Juhatuse liige



23. mai. 2006.