

Pärnu Maakohtu registriosakond

SAADUD

05. 07. 2008

lk. nr. 53268

Eve Mii



HALDUSVARA OÜ

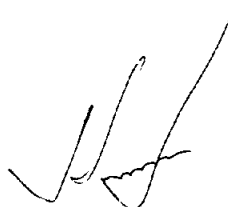
Majandusaasta aruanne 2005

Majandusaasta aruanne

Ärinimi	Haldusvara OÜ
Äriregistri kood	10336528
Aadress	Pargi 4, Kuressaare 93813
Telefon	372 509 1717
Elektronpost	kalle@saarlane.ee
Kodulehekülg	
Põhitegevusala	kinnis- ja vallasvara haldamine
Majandusaasta algus	1. jaanuar
Majandusaasta lõpp	31. detsember
Tegevjuht	Kalle Koov

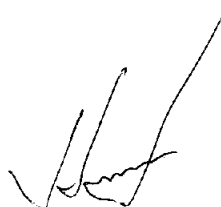
Lisatud dokumendid

1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Osanike nimekiri



Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	10
Lisa 2. Aktsiad ja muud väärtpaberid	14
Lisa 3. Nõuded ostjatele	14
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 5. Materiaalne põhivara	14
Lisa 6. Kapitali- ja kasutusrent	15
Lisa 7. Pikaajalised nõuded	16
Lisa 8. Pikaajalised kohustused	16
Lisa 9. Osakapital	16
Lisa 10. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	16
Lisa 11. Muud äritulud	16
Lisa 12. Ärikulud	17
Lisa 13. Finantstulud	17
Lisa 14 Bilansipäevajärgsed sündmused	17
Lisa 15 Laenu tagatis ja panditud vara	17
Lisa 16. Rahavoogude aruanne	17
Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega	17
Juhatuse allkirjad 2005. aasta majandusaasta aruandele	18
Kasumi jaotamise ettepanek	19
Osanike nimekiri	20



Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2005. aastal jätkus OÜ Haldusvara traditsioonilise äritegevuse mahtude stabiilne kasv ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine.

Tulud, kulud ja kasum

2005. aastal moodustas Haldusvara OÜ müügitulu 412,8 tuh. krooni, kasvades aastaga 30%. Haldusvara OÜ müügitulust moodustas 100% teenuse müük Eestisse.

Ettevõtte ärikulud olid 18 695 krooni, mille moodustasid tasud mitmesuguste teenuste eest, riigilõivud ja väikevahendite kulu. Uut amortiseeritavat põhivara ei soetatud.

Ettevõtte 2005. aasta puhaskasum oli 524 032 krooni. Puhastulu kasvust andis suurema osa tulu rentidelt ja teenustelt, samuti intressi ja dividenditulu.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeringuid materiaalsesse ja immateriaalsesse põhivarasse ei tehtud. Küll aga soetati kinnisvarainvesteeringuid summas 574 677 krooni, kas edasimüügi kui rendileandmise eesmärgil. Sellega seoses suurenesid ka pikaajalised kohustused 290,2 tuh.krooni võrra.

Personal

Haldusvara OÜ-l majandusaastal palgalist tööjõudu ei olnud, samuti ei makstud juhatuseliikmetele töötasu.

Juhatuseliikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

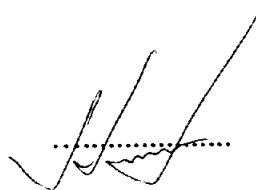
Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Haldusvara põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on kinnisvarainvesteeringute tootluse suurendamine, uute investeeringute otsimine, analüüs, omandamine.

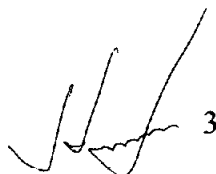
Rendile antud hoonete rekonstrueerimine ja rendipindade tootluse suurendamine.

Kalle Koov

juhatuse liige



22.06.2006.a.



Raamatupidamise aastaaruanne

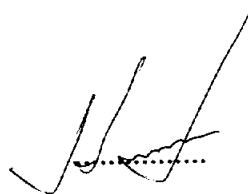
Juhatuse deklaratsioon

OÜ Haldusvara juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

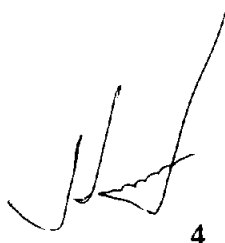
- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Haldusvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ Haldusvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Kalle Koov

juhatuse liige

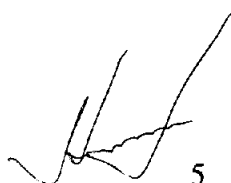


22. juuni 2006.a.

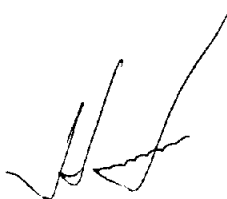


Bilanss

VARAD (tuhandetes kroonides)	Lisa	31.12.2004	31.12.2005
Käibevara			
Raha ja pangakontod		4 342 828	5 892 921
Aktsiad ja muud väärtpaberid	2	88 005	174 266
Nõuded ostjate vastu	3		
Ostjatelt laekumata arved		55 000	28 023
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)			
Kokku nõuded ostjate vastu		55 000	28 023
Mitmesugused nõuded			
Muud lühiajalised nõuded	6	31 868	0
Kokku mitmesugused nõuded		31 868	0
Viitlaekumised			
Kokku viitlaekumised			
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded			
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud			
Kokku ettemaksed			
Varud			
Müügiks ostetud kaubad			
Ettemaksed tarnijatele			
Kokku varud			
Käibevara kokku		4 517 701	6 095 210
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Muud aktsiad ja väärtpaberid			
Mitmesugused pikaajalised nõuded	7	1 387 000	50 000
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		1 387 000	50 000
Kinnisvarainvesteeringud	4	1 787 874	2 362 551
Materiaalne põhivara	5		
Maa ja chitised			
Masinad ja seadmed			
Muu materiaalne põhivara (inventar)		18 775	18 775
Põhivara akumuliseeritud kulum (miinus)		-18 775	-18 775
Lõpetamata chitised ja ettemaksed põhivara eest			
Kokku materiaalne põhivara		0	0
Immateriaalne põhivara			
Põhivara kokku		3 174 874	2 412 551
VARAD KOKKU		7 692 575	8 507 761

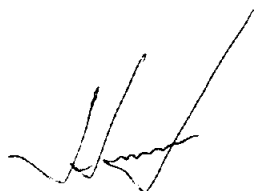


KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		31.12.2004	31.12.2005
(tuhandetes kroonides)			
KOHUSTUSED	Lisa		
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad			
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil			
Kokku võlakohustused			
Ostjate ettemaksed toodete ja teenuste eest			940
Võlad tarnijatele			
Mitmesugused võlad			
Muud lühiajalised võlad			
Kokku mitmesugused võlad			
Maksuvõlad			
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele			
Muud viitvõlad			
Kokku viitvõlad			
Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud		0	940
Lühiajalised kohustused kokku		0	940
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	8,17	2 273 366	2 563 580
Muud pikaajalised võlad			
Võlad emattevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele			
Pikaajalised eraldised			
Pensionieraldised			
Muud eraldised			
Kokku pikaajalised eraldised		2 273 366	2 563 580
Pikaajalised kohustused kokku		2 273 366	2 563 580
Kohustused kokku		2 273 366	2 564 520
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses	9	251 000	251 000
Aazio			
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		25 100	25 100
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		4 743 460	5 143 109
Aruandeaasta kasum		399 649	524 032
Omakapital kokku		5 419 209	5 943 241
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		7 692 575	8 507 761



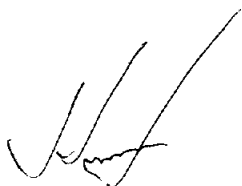
Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)	Lisa	2004	2005
Realiseerimise netokäive	10	361 210	412 848
Muud äritulud	11	7 261	40 840
KOKKU äritulud		368 471	453 688
Mitmesugused tegevuskulud	12	26 613	18 223
Tööjõu kulud			
Põhivara kulum	12	3 239	0
Muud äritulud			
Muud ärikulud	12	50 315	472
KOKKU ärikulud		80 167	18 695
ÄRIKASUM (-kahjum)		288 304	434 993
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja – kulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	13	5 456	5 456
Finantstulud ja – kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	13	105 889	83 583
Intressikulud			
Muud finantstulud ja – kulud		0	0
Kokku finantstulud ja – kulud		111 345	89 039
Kasum enne tulumaksustamist		399 649	524 032
Tulumaks			
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		399 649	524 032



Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)	Lisa	2004	2005
Rahavood äritegevusest		288304	434 993
Ärikasum			
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	3 239	0
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus		-	-
Kasum /kahjum põhivara müügist, neto		-	-
Kahjum põhivara mahakandmisest		-	-
Kasum investeeringute ümberhindamisest		- 7 261	-8 052
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		201 394	58 844
Varude muutus		-	-
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-6 309	-680
Makstud intressid		-	-
Makstud ettevõtte tulumaks		-	-
Kokku rahavood äritegevusest		479 367	485 105
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost		-	-
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		-	-
Muude finantsinvesteeringute soetus		- 175 924	-361 051
Muude finantsinvesteeringute müük			-50 000
Antud laenud			1 387 000
Antud laenude tagasimaksed		3 500	83 583
Laekunud intressid	13	105889	5 456
Laekunud dividendid	13	5 456	5 456
Kokku rahavood investeerimistegevusest		- 61 079	1 064 988
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		-	-
Saadud laenude tagasimaksed		-	-
Kapitalirendi põhiosa maksed		-	-
Makstud dividendid		-	-
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		0	0
RAHAVOOD KOKKU		418 288	1 550 093
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		3 924 540	4 342 828
Raha ja raha ekvivalentide muutus		418 288	1 550 093
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		4 342 828	5 892 921



Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Aazio	Omaaktsiad	Kohustuslik reservkapital	Valuutakursi muutuste reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2002	251 000	-	-	25 100	-	2 024 064	2 300 164
Valuutakursi muutuste mõju konsolideerimisel	-	-	-	-	-	-	-
Kasumiaruandes kajas- tamata tulud/kulud	-	-	-	-	-	-	-
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	-	-	-	-	-	-	-
Korrigeeritud saldo 31.12.2002	251 000	-	-	25 100	-	2 024 064	2 300 164
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-	-	-	2 719 396	2 719 396
Välja kuulutatud dividendid	-	-	-	-	-	-	-
Reservkapitali suurendamine	-	-	-	-	-	-	-
Emiteeritud osakapital	-	-	-	-	-	-	-
Tühistatud omaosad	-	-	-	-	-	-	-
Tagasiosetud oma osad	-	-	-	-	-	-	-
Saldo 31.12.2003	251 000	-	-	25 100	-	4 743 460	5 019 560
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-	-	-	399 649	399 649
Välja kuulutatud dividendid	-	-	-	-	-	-	-
Reservkapitali suurendamine	-	-	-	-	-	-	-
Emiteeritud osakapital	-	-	-	-	-	-	-
Tühistatud omaosad	-	-	-	-	-	-	-
Tagasiosetud oma osad	-	-	-	-	-	-	-
Saldo 31.12.2004	251 000	-	-	25 100	-	5 143 109	5 419 209
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-	-	-	524 032	524 032
Välja kuulutatud dividendid	-	-	-	-	-	-	-
Reservkapitali suurendamine	-	-	-	-	-	-	-
Emiteeritud osakapital	-	-	-	-	-	-	-
Tühistatud omaosad	-	-	-	-	-	-	-
Tagasiosetud oma osad	-	-	-	-	-	-	-
Saldo 31.12.2004	251 000	-	-	25 100	-	5 667 141	5 943 241

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Haldusvara OÜ 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Haldusvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete muutus

Seoses uue Raamatupidamise Toimkonna juhendi *Kinnisvarainvesteeringud* jõustumisega alates 01.01.2003 klassifitseeriti seni varudes kajastatud kaubad müügiks all asunud kinnisvara ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeermis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja võlakirjadesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud hinnatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses turustus- või üldhalduskuludesse. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkulused varudele jagatud lähtudes ettevõtte normaalsetest tootmismahjust.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Materjale ja lõpetamata toodangut hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoote hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoote neto realiseerimismaksumuse.

Varude hindamisel neto realiseerimismaksumusse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodil kasumiaruande kirjel *Realiseeritud toodete kulu*.



Pikaajalised finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a. lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Muud pikaajalise finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	5 - 10%	10 - 20 aastat
Seadmed	15 - 25%	4 - 6 ² / ₃ aastat
Sõidukid	25 - 33%	3 - 4 aastat
Muu inventar	33 - 50%	2 - 3 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parandustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara neto müügihinnast või kasutusväärtusest. Vara kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist tekkivad tulevased rahavood nüüdisväärtusesse kasutades diskontomäärana intressimäära, mida investorid eeldaksid tulususe sarnasusse projekti investeerimisel. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

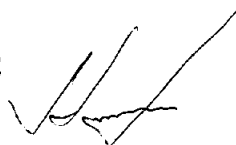
Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksed jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.



Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Potentsiaalseteks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või nende suuruse hindamine ei ole usaldusväärne. Potentsiaalsete kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Potentsiaalne vara

Potentsiaalseks varaks klassifitseeritakse need varaobjektid, mille realiseerumine ei ole kindel või varaobjekti väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata. Potentsiaalsete varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende määraga 26/74 netodividendina väljamakstud summast. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste *varade ja kohustuste maksubaas* majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega –vara ei saa tekkida.

1. jaanuaril 2003 jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava eraldise laekumisel.

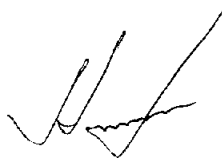
Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2005 ja aruande koostamise kuupäeva 16. juuni 2006.a. 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 aastaaruande lisades.



Lisa 2. Aktsiad ja muud väärtpaberid

(kroonides)

	Tallink AS lihtaktsia		AS Eesti Telekom lihtaktsia		Ühispana Kasvufondi osak		
	Kogus	Väärtus	Kogus	Väärtus	Kogus	Väärtus	Kokku
Algsaldo			682	70 533	3201	10 211	80 744
31.12.2003							
Soetamine	948	78210	-	-	-	-	-
aruandeaastal							
Müük			-	-	-	-	-
müügihinna			-	-	-	-	-
Müügikasum			-	-	-	-	-
Ümberhindlus		- 4818	-	6295	-	6575	8 052
Lõppsaldo	948	73 392	682	81 098	3 772	19 776	174 266
31.12.2005							

Lisa 3. Nõuded ostjatele

(kroonides)

	31.12.2004	31.12.2004
Ostjatelt laekumata arved	28 023	55 000
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-	-
Kokku	28 023	55 000

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Ümberklassifitseeritud materiaalsest põhivarast	-
Jaotamata kasumis kajastatud arvestuspõhimõtte muutus	-
Maksumus seisuga 31.12.2002	-
Õiglase väärtuse suurenemine	-
Lõppsaldo 31.12.2005	2 362 551

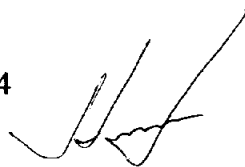
Haldusvara OÜ rakendas 01.01.2004 alanud majandusaastal esmakordselt Raamatupidamise Toimkonna juhendit *Kinnisvarainvesteeringud* ja sellega seoses klassifitseeris ostetud kaubad müügiks ümber kinnisvarainvesteeringuteks seisuga 31.12.2003.a.

Ettevõttel on seisuga 31.12.2005 viis kinnisvarainvesteeringu kriteeriumile vastavat hoonet või kinnistut jääkmaksumusega 2 362 551 krooni.

Lisa 5. Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Lisa	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus						
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2002		-	-	18755	-	18 755



Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	-	-	-	-	-
Korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2002	-	-	18 755	-	18 755
Lisandumised äriühenduste kaudu	-	-	-	-	-
Soetused ja parendused	-	-	-	-	-
sh lisandunud lõpetamata ehitistest ja ettemaksetest	-	-	-	-	-
Kapitaliseeritud laenukulutused	-	-	-	-	-
Ümberhindlused	-	-	-	-	-
Müük ja mahakandmised	-	-	-	-	-
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2003	-	-	-	-	-
Akumuleeritud kulum ja allahindlused					
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2002	-	-	8 026	-	8 026
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	-	-	-	-	-
Korrigeeritud akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2002	-	-	8 026	-	8 026
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	-	-	7 510	-	7 510
Allahindlused	-	-	-	-	-
Müük ja mahakandmised	-	-	-	-	-
Varasemate allahindluste tühistamine	-	-	-	-	-
Ümberhindlused	-	-	-	-	-
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12. 2003	-	-	15 536	-	15 536
Jääkväärtus					
Korrigeeritud jääkväärtus seisuga 31.12.2002	-	-	10 749	-	10 749
Jääkväärtus seisuga 31.12.2003	-	-	3 239	-	3 239
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	-	-	3 239	-	3 239
Jääkväärtus seisuga 31.12.2004	-	-	0	-	0
Jääkväärtus seisuga 31.12.2005	-	-	0	-	0

Lisa 6. Kapitali- ja kasutusrent

(tuhandetes kroonides)

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrent

Ettevõtte on kasutusrendi tingimustel rendile andnud osa kolmest kinnisvarainvesteeringust. Aruandeaastal kajastati kasumiaruandes renditulu müügitulu real summas 412,9 tuhat krooni.

Tulevaste perioodide renditulu jaguneb järgmiselt:

(tuhandetes kroonides)	Kinnisvarainvesteering	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Maksetähtajaga 1-5 aastat	1 175 924	-	-	1 175 924

Lisa 7. Pikaajalised nõuded

Pikaajaliste nõuete all on antud laen Akaato OÜ tähtajaga kuni 31.06.2006.a. intressimääraga 10% aastas.

Lisa 8. Pikaajalised kohustused

(kroonides)

Pikaajalised kohustused (kroonides)	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta	Muud tingimused
Investeeringislaen	2 563 580	31.07.2053	5% aastas	EEK	Laen tagatud hüpoteegiga
sh. maksetähtaeg kuni 5 aastat	1 973 689				
sh. maksetähtaeg üle 5 aasta	589 891				

Omanikult saadud pikaajalise laenuga seotud tingimused on avalikustatud lisa 17.

Lisa 9. Osakapital

(kroonides)

	Osade arv (tk)	Osakapital
Saldo 01.01.2004	1	251 000
Saldo 31.12.2004	1	251 000

OÜ Haldusvara osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 251 000 krooni ja osa omanik on Kalle Koov, isikukood 35709240016, Pargi 4-4 Kuressaare 93813.

Lisa 10. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

(kroonides)

Tegevusala	2004	2005
Müük	361 210	412 848
Kokku	361 210	412 848

Piirkond	2004	2005
Eesti	243 700	412 848
Kokku	243 700	412 848

Lisa 11. Muud äritulud

(kroonides)

	2004	2005
Kasum investeeringute ümberhindlusest	7 261	8 052
Muud tulud	-	32 788
Kasum kinnisvarainvesteeringutelt	-	-
Kokku muud äritulud	7 261	40 840

Lisa 12. Ärikulud (kroonides)

	2004	2005
Mitmesugused tegevuskulud	26 613	18 223
Tööjõukulud	-	-
Kulum	3 239	-
Muud kulud	50 315	473
Kokku müüdnud kaupade kulud	80 167	18 695

Lisa 13. Finantstulud (kroonides)

	2004	2005
Kasum põhivara müügist	-	-
Saadud AS Eesti Telekom dividendid	5 456	5 456
Saadud intressid EÜP Rahaturufondist	105 889	83 583
Kokku muud finantstulud	111 345	89 039

Lisa 14. Bilansipäevajärgsed sündmused

Bilansipäevajärgselt sündmusi millised mõjutaksid majandusaasta aruannet ja vajaksid siin kajastamist aset ei leidnud.

Lisa 15. Laenu tagatis ja panditud vara

Kinnisvarainvesteeringu soetamiseks võetud pikaajalise investeerimislaenu tagatiseks on hüpoteek ettevõtte Kuressaare Kitsas 15 asuvale kinnistule, mille raamatupidamisväärtus oli 31.12.2005 seisuga 901 628.- krooni.

Lisa 16. Rahavoogude aruanne

☐ Rahavoogude aruandes on üle mindud uuele aruandeskeemile.

Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega

(tuhandetes kroonides)

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

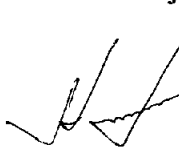
- ☐ Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- ☐ Aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

OÜ Haldusvaral ei ole aruandeaastal seotud osapooltega sõlminud kauba või finantsinvesteeringute ostu- ja müügitehinguid.

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

Osapoole nimi	Osapoole	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku
Kohustused				
Kalle Koov	omanik		600 000	600 000
Kokku kohustused			600 000	600 000

Aruandeaastal omanikule pikaajalist laenu tagastatud ei ole Laenu lõplik tagasimakse tähtaeg oli 31.12.2005. Laen on saadud omanikulaenuna ja intressimäärata.



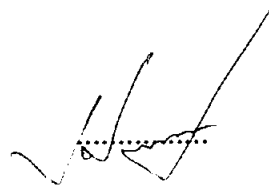
Juhatuses allkirjad 2005. aasta majandusaasta aruandele

OÜ Haldusvara juhatus on koostanud 2005. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Kalle Koov

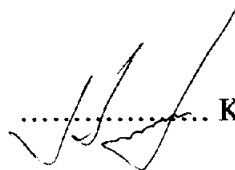
juhatuse liige



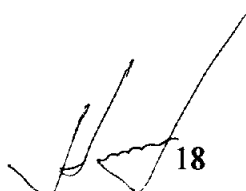
22. juuni 2006.a.

OÜ Haldusvara 2005. majandusaasta aruande kinnitas osanike üldkoosolek 22. juunil 2006.a.

Juhatuses liige



Kalle Koov



18

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	5 143 109
2005. aasta puhaskasum	524 032

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2004: 5 667 141

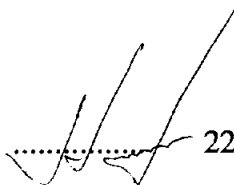
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Eraldised kohustuslikku reservkapitali	-
Dividendideks	-

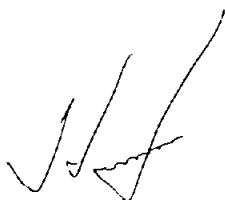
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamise otsust 5 667 141

Kalle Koov

juhatuse liige



22. juuni 2006.a.



Osanike nimekiri

OÜ Haldusvara osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise 22.06.2006.a. seisuga oli alljärgnev:

Kalle Koov

Isikukood:	35709240016
Aadress:	Pargi 4-4 Kuressaare 93813
Osade arv:	1
Osa nimiväärtus:	251 000
Osalus:	100%

