

KVATRO EESTI
K I N N I S V A R A H A L D U S

5
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

25. 07. 2006

27

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2005

Ärinimi:	Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ
Äriregistri kood:	10539438
Aadress:	Tartu mnt 7 - 8 10145, Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	372 66 22 680
Faks:	372 66 22 681
E-mail:	kvatro@kvatro.ee
Interneti kodulehekülg:	www.kvatro.ee
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2005 – 31.12.2005
Põhitegevusala:	Kinnisvara hooldus ja haldus

25. 07. 2006

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	15
Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed.....	15
Lisa 4 Maksud	15
Lisa 5 Tütarettevõtte osad	16
Lisa 6 Materiaalne põhivara	16
Lisa 7 Laenukohustused	16
Lisa 8 Võlad tarnijatele	17
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 10 Müügitulu	18
Lisa 11 Muud äritulud	18
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega	18
Lisa 13 Kasutusrendid	19
Lisa 14 Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded	20
14.1. Bilanss	20
14.2. Kasumiaruanne.....	21
14.3. Rahavoogude aruanne	22
14.4. Omakapitali muutuste aruanne	23
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele.....	24

Dokumendid, mis listatakse aruandele:

Audiitori järeldusotsus

Kasumi jaotamise otsus

Osanike nimekiri

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
25. 07. 2006

TEGEVUSARUANNE

Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ põhitegevusalaks on haldus-, hooldus- ja raamatupidamisteenuste osutamine.....
era- ja juriidilistele isikutele.

2002.a. soetati 72% osalus ettevõttest OÜ Majahooldus, kelle põhitegevusalaks on kinnisvara hooldus ja haldamine. 2003.majandusaastal suurenes osalus 78%-ni. 2004.a. jooksul suurenes Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ osalus tütaretevõttes 78%- lt 98%-ni. Aruandeaasta jooksul suurenes Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ osalus tütaretevõttes 98%- lt 100%-ni.

Aruandeaastal sõlmis Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ 20 uut lepingut Tallinna piirkonnas paiknevate hoonete haldamiseks ja/või raamatupidamisteenuse osutamiseks.

OÜ Majahooldus põhitegevuseks on haldus-, tehnosüsteemide hooldus-, avarii- ja koristusteenuse osutamine. 2005. aastal keskendus juhtkond peamiselt firma kasumlikkuse suurendamisele. Peamisteks töösuundadeks eesmärkide saavutamisel seisnesid olemasolevatele klientidele pakutavate teenuste ringi laiendamises, allhanke osakaalu vähendamises ning uute klientide leidmises.

Lühiajalise võlgnevuse üldine kattekordaja	<u>käibevara</u> lühiajalised kohustused	(näitab maksevõime üldist taset)	1,09
Maksevalmiduskordaja	<u>raha</u> lühiajalised kohustused	(näitab kõrglikviidse vara olemasolu lüh.koh.katteks)	0,21
Kohustuste üldine kattekordaja	<u>aktiva (varad) kokku</u> kohustused kokku	(Näitab, kui palju on firmal koguvara kõigi kohustuste katteks.)	1,46
Ostjate debit.võlgnevuse laekumissagedus	<u>müügitulu</u> ostjate laekumata arved	(näitab kui hästi saadaolevad arved rahaks muutuvad)	4,75
Müügikäibe puhasrentaablus	<u>aruandeperioodi kasum (-kahjum)</u> müügitulu	(Näitab, millise osa moodustab kasum firma müügitulust)	0,05
ROA (koguvara puhasrentaablus)	<u>aruandeperioodi kasum (-kahjum)</u> aktiva (varad) kokku	(näitab, kui hästi firma varasid on kasutatud)	0,14
ROE (omakapitali puhasrentaablus)	<u>müügitulu</u> omakapital kokku	(näitab iga omakapitali krooni tulutoovust)	8,58

Kvatro Eesti KVH OÜ juhatus koosneb kahest liikmest, kellele maksti lepingu alusel tasusid brutosummas 275 tuh. krooni. Keskmine töötajate arv 2005. aastal oli 17 ning nende töötasude kogusumma oli 1190 tuh. krooni.

Tütaretevõtte OÜ Majahoolduse nõukogu ja juhatuse tööd 2005. aasta jooksul ei tasustatud. Keskmine töötajate arv 2005. aastal oli 24 ning töötasude kogusumma oli 1 300 tuh. krooni.

Andry Krass
Juhatuse esimees

Juhatuse liige:

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

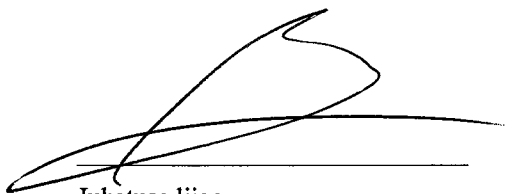
25. 07. 2006

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatuse deklaratsioon**

Juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab lehekülgedel 5 kuni 24 esitatud Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ 2005.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

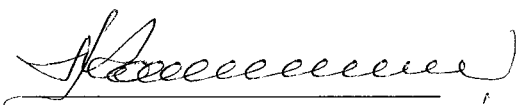
Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ ja tema tütaretevõtte on jätkuvalt tegutsevad äriühingud.



Juhatuse liige
Andry Krass

"17" juuli 2006.a.



Juhatuse liige
Arno Kannike

"17" juuli 2006.a.

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

25.07.2006

Konsolideeritud bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2005	31.12.2004
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha		485 134	163 120
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	2	1 956 887	1 288 901
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	17 709	12 399
Muud lühiajalised nõuded	3	9 461	108 878
Ettemaksed teenuste eest		14 040	27 048
Kokku		1 998 097	1 437 226
Käibevara kokku		2 483 231	1 600 346
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Pikaajalised nõuded		0	6 392
Kokku		0	6 392
Materiaalne põhivara			
Masinad ja seadmed	6	138 266	159 795
Immateriaalne põhivara			
Firmaväärtus		719 903	711 365
Põhivara kokku		858 169	877 552
AKTIVA (VARAD) KOKKU		3 341 400	2 477 898
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7	205 235	500 000
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	8	1 293 318	720 270
Võlad töövõtjatele	9	365 907	320 896
Maksuvõlad	4	311 301	235 096
Muud võlad		1 862	48 571
Saadud ettemaksed	3	111 268	76 115
Kokku		2 083 656	1 400 948
Lühiajalised kohustused kokku		2 288 891	1 900 948
KOHUSTUSED KOKKU		2 288 891	1 900 948
Omakapital			
Vähemususalus		0	3 362
Enamusevõtja osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses		100 000	100 000
Ülekurss		0	365 000
Oma osad või aktsiad (miinus)		0	-406 250
Kohustuslik reservkapital		10 000	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)		476 090	27 981
Aruandeperioodi kasum (-kahjum)		466 419	476 857
OMAKAPITAL KOKKU		1 052 509	576 950
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		3 341 400	2 477 898

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

25. 07. 2006

Konsolideeritud kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr.	2005	2004
Müügitulu	10	9 338 570	8 619 401
Muud äritulud	11	99 468	253 832
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-3 524 427	-3 461 651
Muud tegevuskulud		-1 670 798	-1 823 536
Firmaväärtuse amortisatsioon		0	-56 315
Tööjõukulud			
Palgakulu			
Sotsiaalmaksud			
Tööjõukulud kokku		-3 681 506	-2 958 633
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	-65 674	-57 406
Muud ärikulud		-9 661	-14 327
Ärikasum (-kahjum)		485 972	501 365
Finantstulud ja -kulud kokku		-19 553	-23 198
Kasum (-kahjum) majandustegevusest		466 419	478 167
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		466 419	478 167
s.h.			
Emaettevõtja osa puhaskasumis			476 857
Vähemusosaluse osa puhaskasumis			1 310

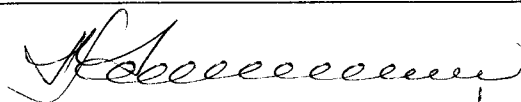
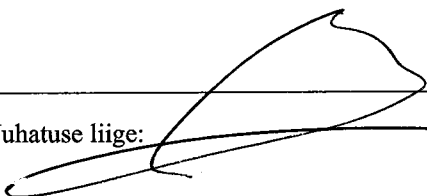
25. 07. 2006

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(kroonides)

Rahavood äritegevusest	Lisa nr	2005	2004
Ärikasum		485 972	501 365
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	65 674	57 406
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-660 305	-123 769
Makstud intressid		-22 195	-33 805
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		682 709	63 496
Kokku rahavood äritegevusest		551 855	464 693
 Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara soetamine	6	-44 144	-20 669
Tütarettevõtte osa soetamine		-11 900	0
Antud laenud		0	-50 000
Antud laenude tagasimaksed		45 826	1 132
Saadud intressid		2 642	10 607
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-7 576	-58 930
 Rahavood finantseerimistegevusest			
Oma osade tagasiostmine		0	-1 015 000
Raha laekumine osade müügist		60 000	0
Raha laekumine osade emiteerimisest		12 500	183 750
Saadud laenud		0	1 055 000
Saadud laenude tagasimaksed		-294 765	-842 417
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-222 265	-618 667
 Rahavood kokku		322 014	-212 904
 Raha ja ekvivalendid perioodi alguses		163 120	376 024
Raha ja ekvivalentide muutus		322 014	-212 904
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus		485 134	163 120

Juhatuse liige:



25. 07. 2006

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osa- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Oma osad	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku	Vähemus- osalus	Omakapita kokku
Saldo seisuga 31.12.2003	200 000	4 000	0	365 000	-56 017	512 983		512 98
Registreerimata osakapital	-100 000	0	0	0	0	-100 000		-100 00
Müüdnud omaosad	0	0	568 750	0	0	568 750	16907	585 65
Tagasiostetud omaaktsiad	0	0	-975 000	0	0	-975 000		-975 00
Korrigerimised	0	0	0	0	89 998	89 998		89 99
Kasumi jaotus		6 000			-6 000	0		
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	476 857	476 857	1310	478 16
Saldo seisuga 31.12.2004	100 000	10 000	-406 250	365 000	504 838	573 588	3362	576 95
Müüdnud osad	0	0	0	0	0	0	-3362	-3 36
Müüdnud omaosad	0	0	406 250	-365 000	-28 748	12 502		12 50
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	466 419	466 419		466 41
Saldo seisuga 31.12.2005	100 000	10 000	0	0	942 509	1 052 509	0	1 052 50

Raamatupidamise aastaaruande lisad

25. 07. 2006

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ on koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud raamatupidamise seaduse esitatud skeemi 1.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Kõik andmed raamatupidamise aastaaruandes on esitatud Eesti kroonides.

1.1. Muudatused arvestuspõhimõtetes

Alates 1. jaanuarist 2005 on rakendunud mitmed muudatused kehtivate Raamatupidamise Toimkonna juhendite tekstides, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2005 alanud majandusaastast.

Juhendite muudatuste rakendamise tulemusel oli Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ kohustatud koostama rida-realt konsolideeritud aruande. Võrreldavuse tagamiseks on konsolideeritud aruanne koostatud ka 2004. majandusaasta kohta. Vastavalt Raamatupidamise seadusele ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni esitusviisi. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise seadusele tuleb lisades avalikustada informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta. Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid kasutades, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel.

25. 07. 2006

Aastaaruande lisades avalikustatavas konsolideerimata finantsaruannetes on muudetud arvestuspõhimõtteid tütar- ja sidusettevõtjate kajastamisel. Tütar- ja sidusettevõtjaid kajastatakse konsolideerimata aruannetes senise kapitaliosaluse meetodi asemel nende soetusmaksumuses. Arvestuspõhimõtte muudatuse mõju kajastati seisuga 01.01.2004 investeeringud tütar- ja sidusettevõtjasse saldo ning eelmiste perioodide..... jaotamata kasumi saldo korrigeerimisena. Samuti korrigeeriti 2004. aasta kasumiaruandes kasumeid tütar- ja sidusettevõtjatelt.

1.2. Konsolideerimise põhimõtted

Ema- ja tütaretevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütaretevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud. Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütaretevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtte eraldiseisvates aruannetes kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil.

Tütaretevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütaretevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütaretevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütaretevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütaretevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütaretevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

1.3. Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjate tasumata summad on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Summad, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning

allahindlus on bilansis kajastatud eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Summad, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning bilansist välja kantud. Aruandeperioodil laekunud, kuid eelnevalt kuldesse kantud summad on kajastatud samal kulukirjel vastukandena.

1.4. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

1.5. Materiaalne põhivara

Osaühingus loetakse materiaalseks põhivaraks materiaalet vara kasuliku elueaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Hilisemate parendustega seotud kulutused on materiaalse põhivara soetusmaksumusele lisatud ainult juhul, kui need tõstavad vara tootlustaset kõrgemale algsest tootlustasemest. Kulutused, mis taastavad objekti algset tootlustaset (remont, hooldus) on kajastatud perioodikuludes.

Bilansis kajastatakse materiaalet põhivara tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi vastavalt nende kasulikule elueale.

Amortisatsioonimäärade vahemikud aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- | | |
|------------------------------|-----|
| • Arvutitehnika | 40% |
| • Tööriistad ja muu inventar | 30% |
| • Kontorimööbel | 30% |

25. 07. 2006

1.6. Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kasutatavad amortisatsioonimäärad on 20% aastas.

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

Firmaväärtuste osas, mis tekkisid enne 1. jaanuari 2005 toimunud äriühenduste tulemusena, on seisuga 1. jaanuar 2005 lõpetatud firmaväärtuse amortiseerimine, bilansipäeval läbi viidud vara väärtuse languse test ning vajadusel firmaväärtust alla hinnatud.

Negatiivne firmaväärtus on negatiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Enne 1. jaanuari 2005 tekkinud negatiivne firmaväärtus on seisuga 1. jaanuar 2005 kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumis.

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

25. 07. 2006

1.7. Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

1. rentnik ei saa ühepoolselt enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada, ilma et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid,
2. renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

1.8. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 kuulavas summas.

1.9. Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangust, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

25. 07. 2006

1.10. 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 seaduses ettenähtud maksumääraga 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.

1.11. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale,
müügitud 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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

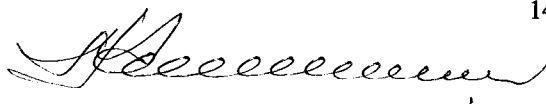
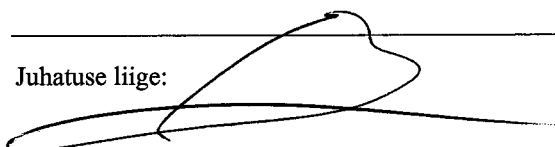
1.12. Kohustuslik reservkapital

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 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi
katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

1.13. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis
ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva 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
lises.



25. 07. 2006

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2005	31.12.2004
Ostjatelst laekumata summad	1 956 887	1 290 632
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	0	-1 731
Nõuded ostjate vastu kokku	1 956 887	1 288 901

Ostjatelst laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid aruandeaastal kuludesse ei kantud. Lootusetult laekuvateks tunnistati nõudeid summas 1731 krooni.

Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed

	31.12.2005		31.12.2004	
	Nõue	Ettemakse	Nõue	Ettemakse
Antud laenud	0	0	45 826	0
Remondifondid	9 346	104 128	3 042	63 484
Laekumata pangaintressid	115	0	10	0
Nõue omakapitali osas	0		60000	0
Ostjate ettemaksed üürilehtedelt	0	7 140	0	11 952
Muud ostjate ettemaksed	0	0	0	679
Ostjate ettemaksed kokku	9 461	111 268	108 878	76 115

Lisa 4 Maksud

Maksuliik	31.12.2005		31.12.2004	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Erisoodustuse tulumaks	0	1 898	0	0
Käibemaks	17 709	55 979	12 399	22 210
Üksikisiku tulumaks	0	60 553	0	48 204
Sotsiaalmaks	0	124 881	0	94 370
Kohustuslik kogumispension	0	4 263	0	3 131
Töötuskindlustusmaks	0	4 553	0	4 138
Maksude viitvõlad	0	59 174	0	63 043
Kokku	17 709	311 301	12 399	235 096

25. 07. 2006

Lisa 5 Tütarettevõtte osad

	OÜ Majahooldus
Asukohamaa	Eesti

Osalus tütarettevõtte omakapitalis

31.12.2004	98%
31.12.2005	100%

Tütarettevõtte soetusmaksumus ematettevõtte
konsolideerimata bilansis

31.12.2004	913 537
31.12.2005	925 437

Tütarettevõtte kajastatakse Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ bilansis ride-realt konsolideerituna.

Tütarettevõtte OÜ Majahoolduse põhitegevusaladeks on kinnisvara hooldus ja haldus.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kapitaliseeritud remondikulud	Kokku
2005				
Soetusmaksumus perioodi alguses	172 451	77 071	92 775	342 297
Soetamine	32 599	11 545	0	44 144
Mahakandmine				0
Soetusmaksumus perioodi lõpus	205 050	88 616	92 775	386 441
Akumuleeritud kulum perioodi alguses	-91 268	-49 483	-41 751	-182 502
Akumuleeritud kulum	-25 946	-21 172	-18 555	-65 673
Akumuleeritud kulum perioodi lõpus	-117 214	-70 655	-60 306	-248 175
Jääkmaksumus perioodi alguses	81 183	27 588	51 024	159 795
Jääkmaksumus perioodi lõpus	87 836	17 961	32 469	138 266

Lisa 7 Laenukohustused

Juhatuse liige:

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

	Laenu saldo 31.12.2003	Muutus 2004	Laenu saldo 31.12.2004	s.h. pikaajaline osa	s.h. lühiaajaline osa	Tähtaeg	Intressi- määr
2004							
OÜ Metro Ehituskonsultandid	317 000	-317 000	0	0	0	31.12.04	0%
Kuusk Jüri	7 486	-7 486	0	0	0		
Raidma Rauno	2 930	-2 930	0	0	0		
Skyler OÜ	0	0	500 000	0	500 000	01.11.05	5%
Majahooldus OÜ		40 000	40 000	0	40 000		
	327 416	-287 416	540 000	0	540 000		

	Laenu saldo 31.12.2004	Muutus 2005	Laenu saldo 31.12.2005	s.h. pikaajaline osa	s.h. lühiaajaline osa	Tähtaeg	Intressi- määr
Laenu andja							
Majahooldus OÜ	40000	-40000	0				
Skyler OÜ	500 000	-294 765	205 235	0	205 235	01.11.06	5%

Alusvaluuta Eesti kroon.

Lisa 8 Võlad tarnijatele

Antud bilansikirjel on kajastatud tarnijatelt saadud arved detsembrikuu kohta, millede maksetähtaeg saabub jaanuaris 2006.a. Pikaajalisi võlgnevusi ettevõttel ei ole.

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

	31.12.2005	31.12.2004
Võlad töövõtjatele maksmata töötasude osas	188 621	170 389
Puhkusereservi kohustus	177 286	150 507
Viitvõlad kokku	365 907	320 896

Juhatusel liige:

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
25. 07. 2006

Lisa 10 Müügitulu

Müügitulu moodustub 100% Eesti territooriumil toimunud kaupade ja teenuste müügist.

Müügitulu jaguneb tululiikide lõikes järgnevalt:

Tululiik	2005	2004
Haldusteenus	3 650 403	3 759 681
Materjalide müük, teenuste vahendamine	1 267 658	454 400
Remondi- ja hooldustööd	4 379 687	4 354 399
Muud	40 822	50 921
Kokku	9 338 570	8 619 401

Lisa 11 Muud äritulud

Muude äritulude all on kajastatud viivisetulud, aasta lõpu korrigeerimiskannetest tekkinud muud tulud, tulu teenuse vahendamisest.

Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute pereliikmeid ja nendega seotud ettevõtteid.

	31.12.2005	31.12.2004
Lühiajalised nõuded		
Skyler OÜ	1 416	0
Laktoos OÜ	1 416	0
Kokku	2 832	0
Müüdud kaubad ja teenused		
Skyler OÜ	5 664	0
Laktoos OÜ	5 664	0
Kokku	11 328	0

*Ostetud ja müüdud kaubad on kajastatud koos käibemaksuga.

Ettevõtte juhatuse hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Juhatuse liige:

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
25. 07. 2006

Lisa 13 Kasutusrendid

	Leping 0084217L	Leping 0072750L	Leping 0051872L	Leping 0051872L	KOKKU
2004					
Aruandeperioodi kasutusrendimaksed	26 373	55 022	75 555	51 746	208 696
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed	72 988	74 160	0	78 090	225 237
lühiajaline osa	17 875	20 225	0	55 122	93 222
pikaajaline osa	55 113	53 935	0	22 968	132 015
2005					
Aruandeperioodi kasutusrendimaksed	17 875	20 225	0	55 122	93 222
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed	55 113	53 935	0	22 968	132 015
lühiajaline osa	17 875	20 225	0	22 968	61 068
pikaajaline osa	37 239	33 709	0	0	70 948
Maksetähtaeg	2004-2009	2004-2008	0	2004-2006	
Alusvaluuta	EUR	EUR		EUR	

	Leping 352757L	Leping L01101796	Leping 74451L	Leping 85269L	Leping 0100484L	Kokku
31.12.2004						
Aruandeperioodi kasutusrendimaksed	30723	37025,28	38248	26396		105996
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed	38403	9181	86652	96336		134236
lühiajaline osa	30723	9181	23366	22934		63270
pikaajaline osa	7680	0	63286	73403		70966
Maksetähtaeg	2002-2006	2001-2005	2004-2008	2004-2009	2005-2009	2002-2009
Alusvaluuta	EUR	EEK	EUR	EEK		
			173304			
31.12.2005						
Aruandeperioodi kasutusrendimaksed	30723	9208	24634	22934	24612	112111
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed	7680		63286	73403	74588	218957
lühiajaline osa	7680		23362	22778	21998	75818
pikaajaline osa			39924	50625	52590	143139
Maksetähtaeg	2002-2006		2004-2008	2004-2009	2005-2009	2002-2009
Alusvaluuta	EUR		EUR	EEK	EEK	

Juhatuse liige:

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
25.07.2006

Lisa 14 Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded**14.1. Bilanss**

14.2.

	Lisa nr	31.12.2005	31.12.2004
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha		305 906	136 621
Lühiajalised finantsinvesteeringud			
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		1 590 753	921 999
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		17 709	12 399
Muud lühiajalised nõuded		29 314	127 827
Ettemaksed teenuste eest		7 521	9 909
Kokku		1 645 297	1 072 134
Käibevara kokku		1 951 203	1 208 755
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtja osad		925 437	913 537
Pikaajalised nõuded		0	6 392
Kokku		925 437	919 929
Materiaalne põhivara			
Masinad ja seadmed		9 117	25 183
Kokku		9 117	25 183
Põhivara kokku		934 554	945 112
AKTIVA (VARAD) KOKKU		2 885 757	2 153 867
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused		205 235	540 000
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		1 190 519	542 062
Võlad töövõtjatele		221 364	188 146
Maksuvõlad		137 221	121 111
Muud võlad		1 862	48 571
Saadud ettemaksed		111 268	76 115
Kokku		1 662 234	976 005
Lühiajalised kohustused kokku		1 867 469	1 516 005
KOHUSTUSED KOKKU		1 867 469	1 516 005
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses		100 000	100 000
Ülekurss		0	365 000
Oma osad või aktsiad (miinus)		0	-406 250
Kohustuslik reservkapital		10 000	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)		540 364	92 255
Aruandeperioodi kasum (-kahjum)		367 924	476 857
OMAKAPITAL KOKKU		1 018 288	637 862
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		2 885 757	2 153 867

SISSE TULNUD

25. 07. 2006

14.2. Kasumiaruanne

	2005	2004
Müügitulu	5 174 377	4 479 242
Muud äritulud	95 627	251 060
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 090 620	1 661 948
Muud tegevuskulud	-821 292	859 693
Tööjõukulud		
Palgakulu	-1 465 245	1 248 688
Sotsiaalmaksud	-480 978	437 857
Tööjõukulud kokku	-1 946 223	1 686 545
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-16 067	16 530
Muud ärikulud	-9 045	11 329
Ärikasum (-kahjum)	386 757	494 257
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud tütarettevõtte osadelt	0	-2 543
Muud intressi- ja finantskulud	-18 833	-14 857
Finantstulud ja -kulud kokku	-18 833	-17 400
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	367 924	476 857
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	367 924	476 857

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

25. 07. 2006

14.3. Rahavoogude aruanne

Rahavood äritegevusest	2005	2004
Ärikasum	386 757	494 257
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	16 067	16 530
Kahjum investeringutelt kapitaliosaluse meetodil	0	-2 543
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-674 031	37 557
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	687 664	18 244
Makstud intressid	-21 164	-21 357
Kokku rahavood äritegevusest	395 293	542 688
 Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara soetamine	0	-20 669
Tütarettevõtte osa soetamine	-11 900	0
Antud laenud	0	-50 000
Antud laenude tagasimaksed	45 826	1 132
Saadud intressid	2 331	6 500
Kokku rahavood investeerimistegevusest	36 257	-63 037
 Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	1 055 000
Saadud laenude tagasimaksed	-334 765	-842 417
Raha laekumine osade emiteerimisest	60 000	183 750
Oma osade tagasiostmine	0	-1 015 000
Omaaktsiate müük	12 500	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-262 265	-618 667
 Rahavood kokku	169 285	-139 016
 Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	136 621	275 637
Raha ja ekvivalentide muutus	169 285	-139 016
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	305 906	136 621

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
25. 07. 2006

14.4. Omakapitali muutuste aruanne

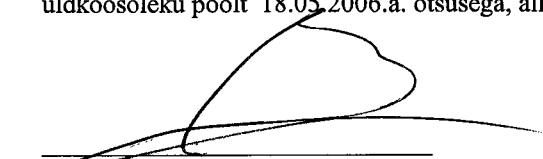
	Osa- kapital	Registreerimata osakapital	Aazio	Kohustuslik reserv kapital	Omaosad	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2003							
2003.a. aastaaruandes kajastatud	100 000	100 000	365 000	4 000	0	-56 017	512 983
Arvestuspõhimõtete muutmise mõju	0	0	0	0	0	163 272	163 272
Korrigeeritud saldo seisuga 01.01.2004	100 000	100 000	365 000	4 000	0	107 255	676 255
Reagistreerimata osakapitali tühistamine		-100 000					-100 000
Tagasiostetud omaosad		0		0	-975 000		-975 000
Realiseeritud omaosad					568 750		568 750
Kasumi jaotus	0	0		6 000	0	-6 000	0
2004.a puhaskasum korrigeeritud						467 857	467 857
Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2004	100 000	0	365 000	10 000	-406 250	569 112	637 862
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus							-913 537
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitali-osaluse meetodil							849 263
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2004							573 588
Makstud dividendid							
Omaosade realiseerimine	0	0	-365 000		406 250	-28 748	12 502
Aruandeaasta kasum	0	0	0		0	367 924	367 924
Saldo seisuga 31.12.2005	100 000	0	0	10 000	0	908 288	1 018 288
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus							-925 437
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitali-osaluse meetodil							959 658
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2005							1 052 509

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

25. 07. 2006

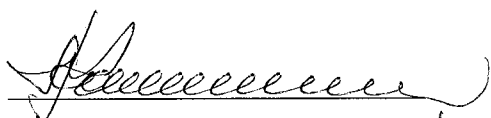
Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ 2005. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 18.05.2006.a. otsusega, allkirjastamine:



Juhatuse liige

Andry Krass

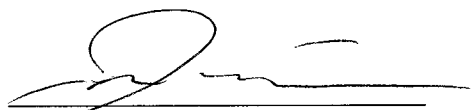
"17" june 2006.a.



Juhatuse liige

Arno Kannike

"17" june 2006.a.



Nõukogu liige

Jüri Kuusk

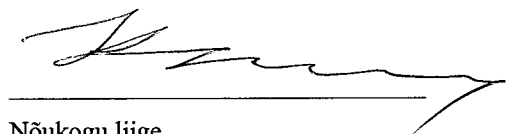
"17" june 2006.a.



Nõukogu liige

Liina Krass

"17" june 2006.a.



Nõukogu liige

Svetlana Kannike

"17" june 2006.a.

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE OTSUS

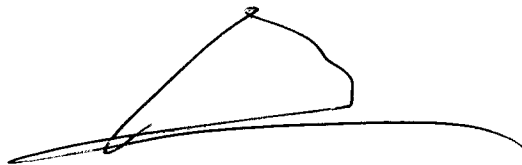
Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

25. 07. 2006

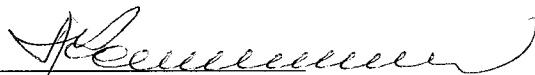
Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ osanike üldkoosoleku otsusega 2005. aasta puhaskasum summas 473 560

krooni jätta jaotamata.



Juhatuseliige

Andry Krass



Juhatuseliige

Arno Kannike

25. 07. 2006

OSANIKE NIMEKIRI

1. Andry Krass

Asukoht: Toome pst. 11, 10912, Tallinn

Isikukood: 37402224924

Osa nimiväärtus: 40 000 krooni

Osalus: 40%

2. Arno Kannike

Asukoht: Iru tee 11, Iru küla, Jõelähtme vald, 74201, Harjumaa

Isikukood: 34211040315

Osa nimiväärtus: 25 000 krooni

Osalus: 25%

3. Laktoos OÜ

Asukoht: Endla 6-12, 15174, Tallinn

Registrikood: 10099896

Osa nimiväärtus: 27 200 krooni

Osalus: 27,2%

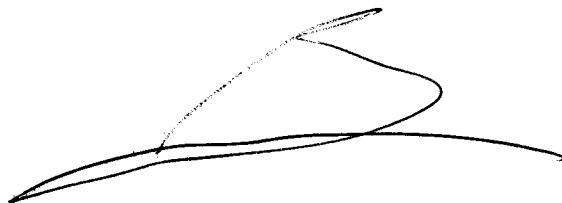
4. Jüri Kuusk

Asukoht: Viimsi vald, Harjumaa

Isikukood: 37510230265

Osa nimiväärtus: 7 800 krooni

Osalus: 7,8%



AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.

Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ osanikele.

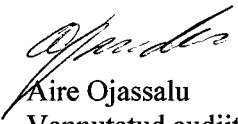
Oleme kontrollinud Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ (emaettevõtte) ning emaettevõtte ja selle tütarettevõtte (kontsern) 31.detsembril 2005.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on auditi tulemustele tuginedes anda omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esitluslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Me ei ole auditeerinud raamatupidamise aastaaruannet seisuga 31.12.2004 lõppenud majandusaasta kohta, millest tulenevalt ei ole meil piisavalt alust otsustada, milline on aastaaruande algsaldode mõju 31.12.2005 lõppenud majandusaasta näitajatele.

Välja arvatud eelpool viidatud võimalike mõjude hindamine, oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud aastaaruanne, mis näitab 2005.majandusaasta konsolideeritud finantstulemuseks 466 419 krooni kasumit ja konsolideeritud bilansimahuks seisuga 31.12.2005.a.

3 341 400 krooni kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31.12.2005 ning 2005. majandusaasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid.


Aire Ojassalu
Vannutatud audiitor
Tunnistus 212.

17. juuli 2006.a. Tallinnas.