

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

03.07.2006

.....*LL*.....

Karina Kivimägi

Real Kinnisvara OÜ

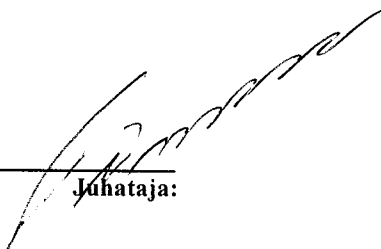
*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2005 lõppenud
majandusaasta kohta*

03.07.2006

Real Kinnisvara OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2005
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2005
Äriühingu nimetus	Real Kinnisvara OÜ
Äriregistri number	10650970
Aadress	Paldiski mnt. 26, Tallinn 10149
Telefon	6 654 010
Faks	6 654 016
E-mail	real@real.ee
Veebilehekülg	www.real.ee.
Põhitegevusala	Kinnisvara arendus ja vahendus
Audiitorkontroll	Audiitorfirma KLEA
Aruandele lisatud dokumendid	Audiitori järeldusotsus Kasumi jaotamise ettepanek


Juhataja:

000

TEGEVUSARUANNE.....4

JUHATAJA DEKLARATSIOON	6
BILANSID	7
KASUMIARUANDED	9
RAHAVOOGUDE ARUANDED	10
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANDED	11

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....12

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	12
LISA 2. VARUD	15
LISA 3. MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA	15
LISA 4. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD	16
LISA 5. OSAKAPITAL	16
LISA 6. MÜÜGITULU	16
LISA 7. RENDITUD VARAD	17
LISA 8. MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED	17
LISA 9. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT	18
LISA 10. PANGALAEN	18

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....19

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....20

JUHATAJA ALLKIRI.....21

Juhataja:

Real Kinnisvara OÜ

TEGEVUSARUANNE

Real Kinnisvara OÜ tegutses 2005 aastal vastavuses põhikirjaga. Põhitegevuseks on kinnisvara arendus koos ehitusega, kinnisvaratehingud, kinnisvaraalne vahendustegevus, kinnisvara hindamine.

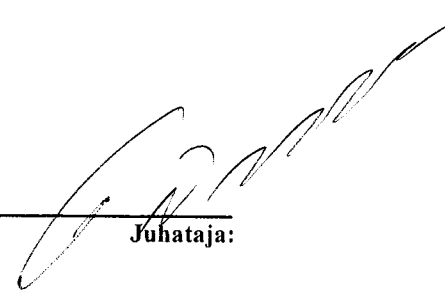
Real Kinnisvara OÜ on 2005 aastaks saavutanud tuntuse kinnisvaraturul ja pälvinud klientide usalduse läbi kvaliteetse teenuse osutamise.

2006. aastal on plaanis jätkata Real Kinnisvara OÜ tegevust samal suunal. Põhiliseks suunaks jätkuvalt kinnisvara arendus. Eesmärgiks on pakkuda klientidele eelkõige kvaliteetset ja ümbrusega harmooniliselt haakuvat elukeskkonda. Rakendada kogunenud teadmisi ja kogemusi hoonete keskkonnasäästlikul renoveerimisel, kus eesmärgiks hoonete sobivus vastavasse linnakeskkonda. Pöörata erilist tähelepanu arendatavate objektide miljööväärtuslikule sobivusele ja arhitektuurilistele lahendustele.

Real Kinnisvara OÜ juhatus on üheliikmeline ja majandusaasta jooksul juhatust ei tasustatud. Real Kinnisvaras OÜ töötas keskmiselt 8 põhikohaga töötajat, kelle töötasudeks arvestati kokku 721 060 krooni ja sotsiaalmaksu 249 663 krooni.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt oleksid võinud mõjutada või võiksid mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi.

Ivar Piirsalu
Juhataja



Juhataja:

03.07.2006

Real Kinnisvara OÜ

TEGEVUSARUANNE

FINANTSNÄITAJAD

tuh. kroonides

2005

2004

Olulised finantsnäitajad

Kasumiaruanne

Müügitulu

10 857

11 265

Ärikasum

2 134

751

Puhaskasum

2 018

664

Bilansi struktuur

Käibevara

22 268

13 538

Põhivara

841

868

Varad kokku

23 109

14 406

Lühiajalised kohustused

9 342

4 233

Kohustused

10 902

4 233

Töökapital

12 926

9 305

Omakapital

12 207

10 173

Omakapitali osatähtsus (%)

52,8

70,6

Olulised finantssuhtarvud

Tulususe suhtarvud (%)

Käibe ärirentaablus

19,7

6,7

Käibe puhasrentaablus

18,6

5,9

Varade puhasrentaablus (ROA)

8,7

4,6

Omakapitali puhasrentaablus (ROE)

16,5

6,5

Bilansi likviidsussuhtarvud

Maksevõime kordaja

2,4

3,2

Likviidsuskordaja

0,4

0,1

Personal ja palgad

Töötajate arv aasta lõpu seisuga

8

6

Töötasude üldsumma aruandeaastal

721

461

Juhataja:

03.07.2006

Real Kinnisvara OÜ

JUHATAJA DEKLARATSIOON

Juhataja on koostanud Real Kinnisvara OÜ tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2005 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt Real Kinnisvara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatajalt hinnangute andmist, mis mõjutavad Real Kinnisvara OÜ varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil Real Kinnisvara OÜ seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 26. juuni 2006

Juhataja hinnangul on Real Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Ivar Piirsalu	juhataja		26. juuni 2006

Juhataja:

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identiftseerimiseks

Date/Kuupäev 29.06.2006
Signature/allkiri
Audiitorfirma Klea

03.07.2006

Real Kinnisvara OÜ

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2005 JA 2004

VARAD	Lisa	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Käibevara			
Raha		1 382 177	41 524
Lühiajalised finantsinvesteeringud		0	21 301
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		370 769	209 615
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	90	41 727
Muud lühiajalised nõuded	8	2 310 563	193 000
Intressid		3 119	19 425
Ettemaksed teenuste eest		12 261	22 013
Kokku		2 696 801	485 780
Varud			
Müügiks ostetud kaubad	2	18 188 789	12 972 525
Ettemaksed varude eest		594	17 154
Kokku		18 189 383	12 989 679
Käibevara kokku		22 268 361	13 538 284
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3	16 000	0
Materiaalne põhivara	3	817 503	853 603
Immateriaalne põhivara	3	7 574	14 762
Põhivara kokku		841 077	868 365
AKTIVA (VARAD) KOKKU		23 109 438	14 406 649

Juhataja:

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/Kuupäev 29.06.2006
Signature/allkiri
Auditorfirma Klea

Härje Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
03.07.2006

Real Kinnisvara OÜ

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2005 JA 2004

KOHUSTUSED	Lisa	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10	7 826 513	2 700 000
Kokku		7 826 513	2 700 000
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		673 874	787 566
Maksuvõlad	4	77 194	99 540
Võlad töövõtjatele		197 761	133 612
Dividendivõlad		0	350 000
Muud võlad		454 545	110 526
Saadud ettemaksed		112 326	51 442
Kokku		1 515 700	1 532 686
Lühiajalised kohustused kokku		<u>9 342 213</u>	<u>4 232 686</u>
Pikaajalised kohustused	10	1 575 000	0
Pikaajalised kohustused kokku		<u>1 575 000</u>	<u>0</u>
Kohustused kokku		<u>10 917 213</u>	<u>4 232 686</u>
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses	5	150 000	150 000
Kohustuslik reservkapital		15 000	15 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		10 008 963	9 344 735
Aruandeaasta kasum		2 018 262	664 228
Omakapital kokku		<u>12 192 225</u>	<u>10 173 963</u>
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITA) KOKKU		<u>23 109 438</u>	<u>14 406 649</u>

Juhataja:

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/Kuupäev 14.06.2006
Signature/allkiri

Auditorfirma Klea

03.07.2006

OÜ Real Kinnisvara

KASUMIARUANDED 2005. JA 2004. AASTA KOHTA

	Lisa	2005 EEK	2004 EEK
Müügitulu	7	10 857 058	11 265 241
Kaubad, toore, materjal ja teenused		6 246 101	8 031 992
Muud tegevuskulud		1 300 996	1 708 614
Tööjõu kulud		970 723	626 033
Palgakulu		721 060	460 981
Sotsiaalmaksud		239 149	161 908
Pensionikulu		10 514	3 144
Põhivara kulum ja väärtuse langus		161 347	119 691
Muud ärikulud		43 418	27 970
Ärikulud kokku		<u>8 722 585</u>	<u>10 514 300</u>
Ärikasum		2 134 473	750 941
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		143 047	29 707
Muud finantstulud ja -kulud		<u>20 855</u>	<u>53 520</u>
Finantstulud ja -kulud kokku		-122 192	23 813
Kasum enne tulumaksustamist		2 012 281	774 754
Tulumaks		-5 981	110 526
Aruandeaasta puhaskasum		<u>2 018 262</u>	<u>664 228</u>

Juhataja:

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/Kuupäev 29.06.2006
Signature/allkiri
Audiitorfirma Klea

OÜ Real Kinnisvara

RAHAVOOGUDE ARUANDED 2005. JA 2004. AASTA KOHTA

	Lisa	2005	2004
		EEK	EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		2 134 473	750 941
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	154 159	111 194
Tulumaks dividendidelt		5 981	0
Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Nõuded ostjate vastu		-161 154	1 510 939
Mitmesugused nõuded		-1 807 563	0
Ettemaksed		51 389	13 545
Varud		-5 199 704	-5 589 353
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		60 884	26 442
Võlad hankijatele		-113 692	-316 206
Maksuvõlad		-22 346	-109 343
Viitvõlad		58 168	54 304
Rahavood äritegevusest kokku		-4 839 405	- 3 547 537
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	3	-118 058	-215 522
Sidusettevõtte	3	-16 000	0
Antud laenud		-650 000	-331 620
Antud laenude tagasimaksed		340 000	848 620
Saadud intressid		44 349	85 995
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-399 709	387 473
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Võetud laenud		7 202 138	4 496 000
Võetud laenude tagasimaksed		-500 625	-1 796 000
Makstud intressid		-143 047	-29 707
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		6 558 466	2 670 293
RAHAVOOD KOKKU		1 319 352	-489 771
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES		62 825	552 596
RAHA JA RAHA EKVIVLENDID AASTA LÕPUS		1 382 177	62 825

Juhataja:

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifikatsiooniseks

10

Date/Kuupäev
Signature/allkiri
Auditorfirma Klea

03.07.2006

OÜ Real Kinnisvara

**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANDED
2005. JA 2004. AASTA KOHTA**

	Osa- kapital EEK	Reservid EEK	Eelmiste perioodide kasum (kahjum) EEK	Aruande- aasta kasum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2003	150 000	15 000	3 923 651	5 771 084	9 859 735
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kasumisse	0	0	5 771 084	-5 771 084	0
Dividendide võlg aktsionäridele	0	0	-350 000	0	-350 00
Aruandeaasta kasum	0	0	0	664 228	664228
31. detsember 2004	150 000	15 000	9 344 735	664 228	10 173 963
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kasumisse	0	0	664 228	-664 228	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	2 018 262	2 018 262
31. detsember 2005	150 000	15 000	10 008 963	2 018 262	12 192 225

Omakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni raamatupidamise aastaaruande lisas 5.

Juhataja:

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

11

Date/Kuupäev 29.06.2006
Signature/allkiri
Audiitorfirma Klea

03.07.2006

Real Kinnisvara OÜ

LISAD

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

OÜ Real Kinnisvara (edaspidi ka "Firma") 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud 1. jaanuaril 2003. aastal jõustunud raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele mõõtühikule.

Peamised arvestusmeetodid ja hindamisalused, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused ning mitte-monetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha ja ostjatelt laekumata arveid, viitlaekumisi ning muid lühiajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse hankijatele tasumata arveid, viitvõlgasid, muid lühiajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud kulusi.

Finantsvarad ja -kohustused kajastatakse bilansis hetkel, mil Firmale läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või -kohustuse lepingu tingimustele.

Ostjatelt laekumata arved ja antud laenud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastavat kulu kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Nõuded, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning bilansist välja kantud. Aruandeperioodil laekunud, kuid eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud samal kulukirjel vastukandena.

Juhataja:

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

12

Date/Kuupäev
Signature/allkiri

Audiitorfirma Klea

03.07.2006

Real Kinnisvara OÜ

LISAD

Ostetud varad müügiks all kajastatakse vallas- ja kinnisvaraobjekte, mis on soetatud edasimüügi eesmärgiga ning mis võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud teistest otsestest väljaminekute, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekute.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast järgnevalt:

- ehitised ja rajatised – 8 % aastas;
- seadmed – 40 % aastas;
- mootorsõidukid – 20 % aastas;
- kontori inventar – 40 % aastas.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui nendega seoses viiakse konkreetse vara omadused kvalitatiivselt uuele tasemele või kui on võimalik tõestada, et tehtud kulutustega vastavuses olevad tulud tekivad olulises osas tulevastel perioodidel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses ja kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Immateriaalse põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil määraga 40% aastas.

Olulise maksumusega tarkvara kapitaliseeritakse bilansis immateriaalse põhivarana. Kui soetatud tarkvara on vajalik riistvara kasutuselevõtuks, siis kapitaliseeritakse tarkvara soetuskulu riistvara soetusmaksumuses ning amortiseeritakse koos riistvaraga lähtudes viimase kasulikust tööeast.

Kohustused

Pikaajaliste kohustustena käsitletakse kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil, see tähendab siis, kui töötajal tekib nõudeõigus. Väljateenitud puhkusetasu või selle muutus on kasumiaruandes kajastatud kuluna ning bilansis arvele võetud lühiajalise kohustusena.

Juhataja:

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

13

Date/Kuupäev 29.06.2006
Signature/allkiri
Auditorfirma Klea

03.07.2006

Real Kinnisvara OÜ

LISAD

Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 sissemakstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Rendiarvestus

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent. Kasutusrendi puhul kajastatakse vara rendimaksed perioodikuluna (rendilevõtja puhul) või perioodituluna (rendileandja puhul) ja vara bilansis ei kajastata.

Raha ja rahavood

Bilansis kajastatud "Raha" sisaldavad kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide saldoid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringis- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja väljamaksetena.

Rahavoogude aruandes kajastub raha ekvivalendina ka erastamisväärtpaberiarve saldo (EVP-d).

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja juhataja poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel 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 lisades.

Juhataja:

Real Kinnisvara OÜ

LISAD

LISA 2. VARUD

Varude all kajastatakse edasimüügi eesmärgil soetatud kinnis- ja vallasvara soetusmaksumuses 18 188 789 krooni ning ettemakseid hankijatele summas 594 krooni. Kokku 18 189 383 krooni.

LISA 3. MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA

	Maa ja ehitised EEK	Masinad ja seadmed EEK	Muu materiaalne põhivara EEK	Immateriaalne põhivara EEK	Kokku EEK
31. detsember 2003	661 642	90 104	92 563	10 632	854 941
Soetusmaksumus	661 642	90 104	92 563	10 632	854 941
Akumuleeritud kulum	30 877	28 533	27 246	4 248	90 904
Jääkmaksumus	630 765	61 571	65 317	6 384	764 037
2004.a. toimunud muutused					
Soetamine	211 392	0	0	12 626	224 018
Amortisatsioonikulu	60 402	18 021	37 019	4 248	119 691
Saldo seisuga 31.12.2004					
Soetusmaksumus	873 034	90 104	92 563	23 258	1 078 959
Akumuleeritud kulum	91 279	46 553	64 266	8 496	210 594
Jääkmaksumus	781 755	43 551	28 297	14 762	868 365
2005.a. toimunud muutused					
Soetamine	0	0	118 058	0	118 058
Mahakandmine	0	0	92 563	10 632	103 195
Amortisatsioonikulu	69 840	18 012	66 307	7 188	161 347
Saldo seisuga 31.12.2005					
Soetusmaksumus	873 034	90 104	210 261	23 258	1 197 017
Akumuleeritud kulum	161 119	64 565	130 573	15 684	371 941
Jääkmaksumus	711 915	25 539	80 048	7 574	825 076

PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

	31.12.2005	31.12.2004
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	16 000	0
Kokku	16 000	0

Sidusettevõtte - Prisma Varahindajad OÜ osalus on 40%, investeeringud on kajastatud soetusmaksumuses. Prisma Varahindajad OÜ ei alustanud 2005.a. tegevust.

Juhataja:

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/Kuupäev 31.06.2006
Signature/allkiri

Auditorfirma Klea

Real Kinnisvara OÜ

LISAD

LISA 4. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldo on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Maksude ettemaksed		
Käibemaks	0	41 727
Maksuintressid	90	0
Kokku	90	41 727
Maksuvõlad		
Käibemaks	15 141	0
Üksikisiku tulumaks	20 403	22 593
Tulumaks ettevõtlusega mitteseotud kuludelt	0	1 920
Sotsiaalmaks	36 914	67 181
Töötuskindlustusmakse	1 358	1 743
Kogumispensioni makse	1 694	935
Maksude intressid	0	3 114
Erisoodustuste tulumaks	1 684	2 054
Kokku	77 194	99 540

LISA 5. OMAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2005 on Firma osakapital 150 000 krooni, mis koosneb ühest osast.

LISA 6. MÜÜGITULU

Firma 2005. aasta kogu müügitulu toimus Eesti Vabariigis ning jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

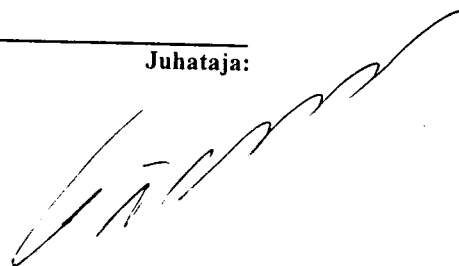
	2005 EEK	2004 EEK
Kinnisvara müük	9 671 996	9 468 286
Kinnisvara vahendus ja konsultatsiooni teenused	760 425	990 998
Muu kinnisvaraalane tegevus (sh haldus)	424 637	805 957
Kokku	10 857 058	11 265 241

Juhataja:

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

16

Date/Kuupäev 29.06.2006
Signature/allkiri
Audiitorfirma Klea



03.07.2006

Real Kinnisvara OÜ

LISAD

LISA 7. RENDITUD VARAD

Firma rendib ühte sõiduauto Ühisliisingu AS-ilt. Kasutusrendimaksede kohustused:

	EEK
Alla 1 aasta	9 035
Kokku minimaalsed rendimaksed	9 035

Kasutusrendikulu 2005. ja 2004. aastal oli vastavalt 54 212 krooni ja 54 204 krooni.

LISA 8. MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED

Lühiajaliste nõuetena on kajastatud antud laenu erasikutele, äriühingutele ja 2/5 osa objektide nõuded High Sol Scientific'ule

Laenu	Intressi- määr	Laenu tähtaeg	Saldo 31.12.2005 EEK	Saldo 31.12.2004 EEK
Eraisikud	4 % aastas	31.12.2006	490 000	93 000
Astra Holding OÜ	4 % aastas	31.12.2005	13 000	100 000
Kokku			503 000	193 000
2/5 osa objektist			Saldo 31.12.2005 EEK	Saldo 31.12.2004 EEK
High Sol Scientific			1 807 563	0
Kokku			2 310 563	193 000

Juhataja:

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

17

Date/Kuupäev 29.06.2006
Signature/allkiri
Audiitorfirma Klea

03.07.2006

Real Kinnisvara OÜ

LISAD

LISA 9. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 23/77 väljamakstud dividendi summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Firma vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Firma jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2005 moodustas 12 027 225 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotuskõlbliku kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 766 262 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 9 260 963 krooni. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2005

LISA 10. PANGALAEN

2005.a. saadud pangast pikaajalist laenu summas 1 575 000 krooni
2005.a. saadud pangast lühiajalist laenu summas 2 556 513 krooni. Laenu tagatis on 3/5 kinnistust Tallinnas, mille bilansiline maksumus on 2,5 milj krooni.

MUUD LAENUD

Saadud laenud

	Saldo 31.12.2004	2005. aastal saadud laen	2005. aastal tagasi makstud laen	Saldo 31.12.2005	Intressikulu
Juhatusel liikme kaudu seotud ettevõtte	0	70 000	70 000	0	350
Juhatusel liikme kaudu seotud isikud	0	2 595 625	125 625	2 470 000	
Kokku	0	2 665 625	1 796 000	2 470 000	350

Firma rendib juhatuse liikmelt tasuta pindasid aadressil Tondi 20 ning rendib neid edasi büroopindadena, millest renditulu 2005. aastal oli 68500 krooni.

Juhataja:

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/Kuupäev 29.06.2006
Signature/allkiri
Auditorfirma Klea

03. 07. 2006

Real Kinnisvara OÜ

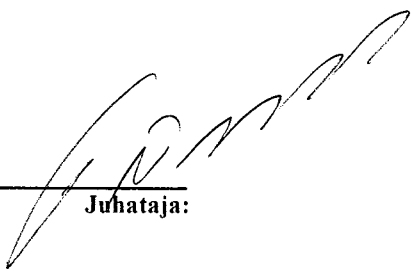
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Real Kinnisvara OÜ juhataja teeb ettepaneku 2005 aasta puhaskasum suunata eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele summas 2 018 262 krooni.

26.juuni 2006

Ivar Piirsalu
Juhataja



Juhataja:

03.07.2006

AUDIITORFIRMA KLEA

RÜÜTLI 51 PÄRNU 80010 EESTI

Tel. 372 443 1026; faks 372 442 7512; klea@klea.ee

Audiitori järeldusotsus REAL KINNISVARA OÜ osanike koosolekule

Oleme auditeerinud Real Kinnisvara osäühing 31.12.2005 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis näitab 2005. aasta majandustulemuseks 2'018'262 krooni kasumit ja seisuga 31.12.2005 bilansimahuks 23'109'438 krooni. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte tegevjuhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, 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. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt Real Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Pärnus, 29. juunil 2006. a.



Kalle Lahe
Vannutatud audiitor
OÜ Audiitorfirma Klea

Enne Maakohtu
Registriosakond
SISSE TULNUD
03.07.2006

Real Kinnisvara OÜ

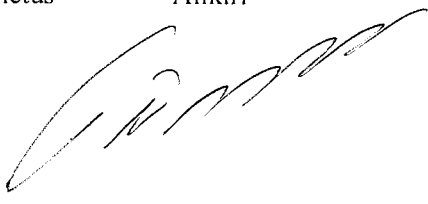
JUHATAJA ALLKIRI

31. DETSEMBRIL 2005 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhataja on 26.juuni 2006 koostanud Real Kinnisvara OÜ tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

Real Kinnisvara OÜ juhataja on majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, juhatuse ettepaneku kasumi jaotamise kohta ning audiitori järeldusotsuse läbi vaadanud ja heaks kiitnud.

Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud juhataja.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Ivar Piirsalu	juhataja		26.juuni 2006

Hariu Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNU
03.07.2006

Real Kinnisvara OÜ

OSANIKE NIMEKIRI

Majandusaasta aruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise seisuga 26.juuni 2006.a. on firma ainuosanik

Nimi	Aadress	Isikukood	Osa nimiväärtus
Ivar Piirsalu	Harjumaa, Tallinn	36907150270	150 000 krooni

