

Me

Matti Juhani

KONTROLLITUD

OÜ Agrostar
Majandusaasta aruanne
2005

Äriregistri kood: 10716254

Aadress: Järvevana tee 9, Tallinn

Telefon: +372 5053355

Faks: +372 6505460

Elektronpost: andrus@vallikraavi.ee

Tegevusala: Kinnisvaratehingud

Majandusaasta algus: 01.01.2005

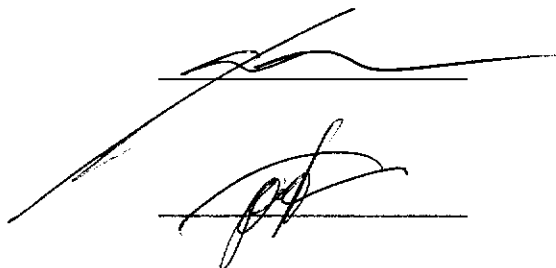
Majandusaasta lõpp: 31.12.2005

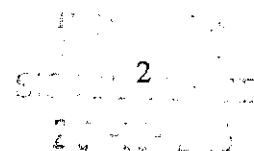
Juhatuse liige: Andrus Aavaste
Tõnu Kõuhkna

Lisatud dokumendid: 1) kasumi jaotamise otsus
2) osanike nimekiri

Andrus Aavaste
Juhatuse liige

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



**SISUKORD**

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE ALUSPÕHIMÕTTED	
KASUTATUD ARVESTUSMEETODID JA HINDAMISALUSED	5
BILANSS	6
KASUMIARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	
1 Maksunõuded ja- kohustused	10
2 Kinnisvarainvesteeringud	10
3 Materiaalne põhivara	10
4 Laenukohustused	11
5 Võlad ja ettemaksed	11
6 Rahavoogude aruanne	11
7 Laenu tagatis ja panditud vara	11
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD	12
KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK	13
OSANIKE NIMEKIRI	14

Andrus Aavaste
Juhatuse liige

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

TEGEVUSARUANNE***Ettevõtte***

OÜ Agrostar on 100% Eesti erakapitalil põhinev firma, mis asutati 2000. aastal. Osahingu põhitegevuseks on kinnisvaratehingud.

Ülevaade majandustegevusest

2005. aastal alustati eelmisel aastal soetatud kinnistul büroo- ja ärihoone ehitustöödega. Büroohoone ehituse finantseerimiseks võeti Hansapangast investeerimislaen. Kasutuselevõetud laenujääk oli aastalõpu seisuga 15 066 355 krooni.

Kuna büroohoone valmib 2006. aasta kevadeks, siis 2005. aastal müügitulu puudus ja majandusaasta kahjumiks kujunes 168 043 krooni. Ehitustöödega seotud kulude kapitaliseerimise tulemusena kujunes materiaalse põhivara, lõpetamata ehitise väärtuseks 42 665 312 krooni.

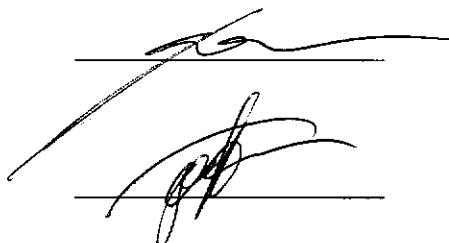
Juhatuse liikmetele töötasu ei ole makstud ja mingeid soodustusi ei ole tehtud. Osahingul majandusaastal palgalisi töötajaid ei olnud.

Eeldatavad arengusuunad

Büroohoone valmib 2006. aasta kevadel. Väljaüüritavate äri- ja büroopindade kohta on tänaseks üürilepingud sõlmitud 20% ulatuses.

Andrus Aavaste
Juhatuse liige

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



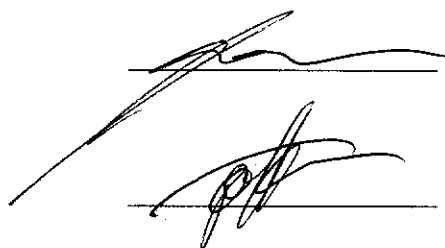
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**JUHATUSE DEKLARATSIOON**

OÜ Agrostar 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 Agrostar finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 20.02.2006, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Agrostar on jätkuvalt tegutsev

Andrus Aavaste
Juhatuse liige

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE ALUSPÕHIMÕTTED, KASUTATUD ARVESTUSMEETODID JA HINDAMISALUSED

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

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 kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2005 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

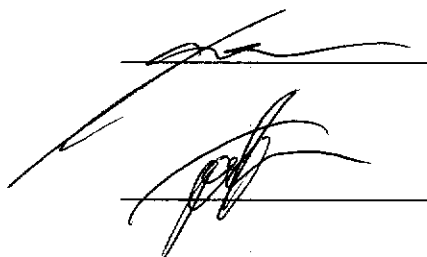
Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31.12.2005 ja aruande koostamise kuupäeva 20.02.2006 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Andrus Aavaste
Juhatuse liige

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



BILANSS

VARAD	Lisad	31.12.2005	31.12.2004
Käibevara			
Raha		110 264	7 685
Nõuded ja ettemaksed	1	2 929 180	0
Käibevara kokku		3 039 444	7 685
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2	13 000 000	13 000 000
Materiaalne põhivara	3	42 665 312	1 236 575
Põhivara kokku		55 665 312	14 236 575
VARA KOKKU		58 704 756	14 244 260

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	31.12.2005	31.12.2004
---------------------------------	-------------------	-------------------

Kohustused**Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused	4	0	64 962
Võlad ja ettemaksed	5	18 988 243	9 534

Lühiajalised kohustused kokku		18 988 243	74 496
--------------------------------------	--	-------------------	---------------

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenukohustused	4	15 066 355	371 563
Muud pikaajalised võlad	4	20 840 000	9 820 000

Pikaajalised kohustused kokku		35 906 355	10 191 563
--------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kohustused kokku		54 894 598	10 266 059
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Omakapital

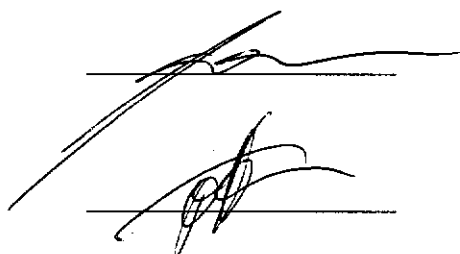
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)		3 934 201	-22 459
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-168 043	3 960 660

Omakapital kokku		3 810 158	3 978 201
-------------------------	--	------------------	------------------

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		58 704 756	14 244 260
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Andrus Aavaste
Juhatuse liige

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

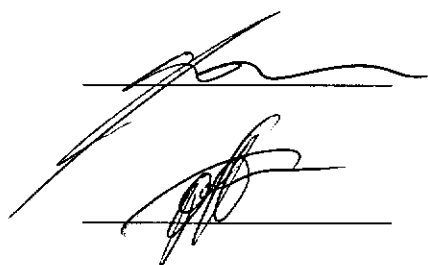


KASUMIARUANNE

	Lisad	2005	2004
Üldhalduskulud		-63 073	-35 896
Muud äritulud	2	0	4 003 398
Muud ärikulud		-16 175	-358
Ärikahjum		-79 248	3 967 144
 Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	4	-83 506	-6 496
Kahjum valuutakursi muutustest		-6 406	0
Muud finantstulud		1 116	12
Kokku finantstulud ja -kulud		-88 795	-6 484
 Kasum (-kahjum) majandustegevusest		-168 043	3 960 660
 Ettevõtte tulumaks		0	0
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-168 043	3 960 660

Andrus Aavaste
Juhatuse liige

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

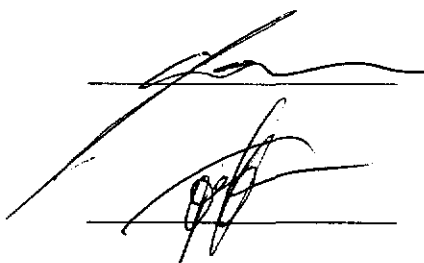


RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa	2005	2004
Ärikasum		-79 248	3 967 144
Korrigeerimised:			
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest		0	-4 003 398
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1	-2 929 180	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7	-3 038	3 038
Makstud intressid	4	-42 411	0
Rahavood põhitegevusest kokku		-3 053 877	-33 216
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus		0	-60 077
Materiaalse põhivara soetus	3, 7	-22 488 085	-1 236 575
Saadud intressid		1 116	12
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-22 486 969	-1 296 640
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4	26 150 355	1 320 000
Laenude tagasimaksed	4	-500 525	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		25 649 830	1 320 000
RAHAVOOD KOKKU		108 985	-9 856
Valuutakursside muutuste mõju		-6 406	0
Raha ja pangakontod perioodi alguses		7 685	17 541
Raha ja pangakontode netomuutus		102 579	-9 856
Raha ja pangakontod perioodi lõpus		110 264	7 685

Andrus Aavaste
Juhatuse liige

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

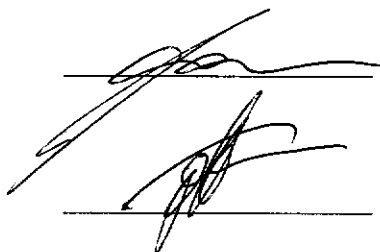


OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	31.12.2005	31.12.2004
Osakapital perioodi alguses	40 000	40 000
Suurendamine	-	-
Osakapital perioodi lõpus	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital perioodi alguses	0	0
Suurendamine	4 000	-
Kohustuslik reservkapital perioodi lõpus	4 000	0
Jaotamata kasum perioodi alguses	3 938 201	-22 459
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	-4 000	0
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-168 043	3 960 660
Jaotamata kasum perioodi lõpus	3 766 158	3 938 201
OMAKAPITAL KOKKU	3 810 158	3 978 201

Andrus Aavaste
Juhatuseliige

Tõnu Kõuhkna
Juhatuseliige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Lisa 1. Maksunõuded ja –kohustused**

	31.12.2005		31.12.2004	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Maksuliik				
Käibemaks	2 929 180	-	-	-
Erisoodustuse tulumaks	632	-	-	-
Maamaks	-	-	-	1 858
Kokku	2 929 812	0	0	1 858

Lisa 2. Kinnisvarainvesteeringud

Algsaldo 01.01.2004	0
Kinnistu ostuhind	8 500 000
Maa erastamise järelmaksu kohustus	436 525
Soetamisega otseselt seonduvad tehingutasud	60 077
Õiglase väärtuse suurenemine 2004	4 003 398
Õiglase väärtuse suurenemine 2005	-
Lõppsaldo 31.12.2005	13 000 000

OÜ-le Agrostar kuulub kinnistu aadressil Peterburi tee 2F, millele 2005.aastal alustati büroohoone ehitusega. Aruandeperioodil kinnisvarainvesteeringut ümber ei ole hinnatud, sest büroohoone valmib 2006. aasta mais ja siis hinnatakse kinnisvarainvesteering koos valminud bürooonega õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Kinnistu haldamisega kaasnev kulu oli 2005. aastal 41 000 krooni.

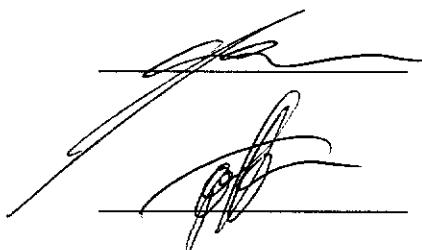
Lisa 3. Materiaalne põhivara**Lõpetamata ehitis**

Algsaldo 01.01.2005	1 236 575
Soetused 2005.aastal	41 428 737
Lõppsaldo 31.12.2005	42 665 312

2005. aastal alustati Peterburi tee 2F kinnistule büroohoone ehitamist. Lõpetamata ehitise soetusmaksumus sisaldab büroohoone projekteerimisega ja ehitustöödega seotud tasusid.

Andrus Aavaste
Juhatuse liige

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



Lisa 4. Laenukohustused

Pikaajalised laenukohustused	Summa	Tähtaeg	Intress	Alusvaluuta	Tagatis
Investeeringislaen	15 066 355	07.03.2007	3,9280%	EUR	Hüpoteek kinnistule

Investeeringislaen on võetud AS Hansapank Peterburi tee 2F asuvale kinnistule büroohoone ehituse finantseerimiseks.

Lisa 5. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Võlad tarnijatele	18 940 652	1 180
Intressivõlad	47 591	6 496
Maksuvõlad (vt lisa 1)	0	1 858
Võlad ja ettemaksed kokku	18 988 243	9 534

Lisa 6. Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes on elimineeritud investeerimistegevusega seotud mitterahalised tehingud:

- Põhivarade soetamisel tekkinud tasumata kohustus summas 18 940 652 krooni, mis on rahavoogude aruandes elimineeritud reaal "Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus"

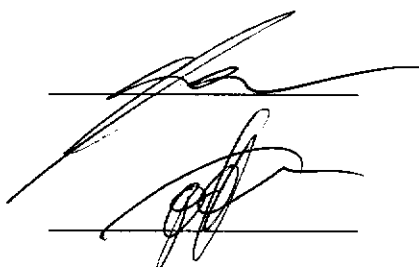
Lisa 7. Laenu tagatis ja panditud vara

Büroohoone ehitamise finantseerimiseks võetud pikaajalise investeeringislaenu (vt lisa 4) tagatised on alljärgnevad:

- Hüpoteek kinnistule asukohaga Tallinnas, Peterburi tee 2F summas 4 500 000 krooni AS Hansapank kasuks
- Hüpoteek kinnistule asukohaga Tallinnas, Peterburi tee 2F summas 58 300 000 krooni AS Hansapank kasuks

Andrus Aavaste
Juhatuse liige

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



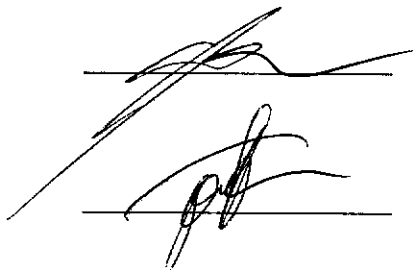
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

OÜ Agrostar juhatus on koostanud 2005 majandusaasta aruande ning lisanud sellele kasumi jaotamise ettepaneku ja osanike nimekirja

Majandusaasta aruanne on kinnitatud ainuosaniku otsusega 20.veebruar 2006.

Andrus Aavaste
Juhatuseliige

Tõnu Kõuhkna
Juhatuseliige

Two handwritten signatures are present, each written over a horizontal line. The top signature is more fluid and cursive, while the bottom signature is more stylized and compact.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Jaotamata kasumi jääk enne kasumi jaotamist: 3 934 201

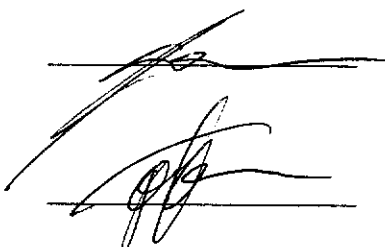
Majandusaasta kahjum -168 043

Juhatus teeb ettepaneku kahjumi katmiseks tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist: 3 766 158

Andrus Aavaste
Juhatuseliige

Tõnu Kõuhkna
Juhatuseliige



OSANIKE NIMEKIRI

seisuga 20.02.2006.a

Osanik	Äriregistri kood	Asukoht	Osalus	Osa suurus
AS Vallikraavi Kinnisvara	10051688	Tartu Ülikooli 8	100%	40 000 krooni

Andrus Aavaste
JuhatuseliigeTõnu Kõuhkna
Juhatuseliige