

OÜ Capital Kinnisvara

2005.a.majandusaasta aruanne

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

22-09-2006

23

Diana Bräutigam

Majandusaasta aruanne

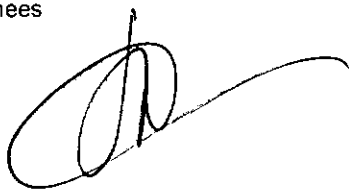
Äriniimi	OÜ Capital Kinnisvara
Äriregistri kood	10938813
Aadress	Akadeemia tee 38-20, Tallinn 12611
Telefon	372 6 703 332
Faks	372 6 703 332
Põhitegevusala	Tehingud kinnisvaraga
Majandusaasta algus	01.jaanuar 2005
Majanduaasta lõpp	31.detsember 2005
Lisatud dokumendid	Audiitori järeldusotsus Kasumi jaotamise ettepanek

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Tegevjuhtkonna 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 hindamisalused.....	10
Lisa 2. Raha.....	13
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed.....	13
Lisa 4. Muud lühiajalised nõuded.....	13
Lisa 5. Ettemaksed teenuste eest.....	13
Lisa 6. Varud.....	14
Lisa 7. Tütar-ja sidusettevõtete aktsiad ja osad.....	14
Lisa 8. Pikaajalised nõuded.....	14
Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud.....	14
Lisa 10. Materiaalne põhivara.....	15
Lisa 11. Kasutusrent.....	15
Lisa 12. Maksuvõlad.....	16
Lisa 13. Muud võlad.....	16
Lisa 14. Pikaajalised kohustused.....	16
Lisa 15. Omakapital.....	17
Lisa 16. Müügitulu.....	17
Lisa 17. Müüdnud kaupade kulud.....	17
Lisa 18. Turustuskulud.....	17
Lisa 19. Üldhalduskulud.....	17
Lisa 20. Muud äritulud.....	18
Lisa 21. Muud ärikulud.....	18
Lisa 22. Laenu tagatised ja panditud varad.....	18
Lisa 23. Tehingud seotud osapooltega.....	18
Juhatuse allkirjad 2005.a. majandusaasta aruandele.....	20
Kasumi jaotamise ettepanek.....	21
Nimekiri.....	22

Juhatuse esimees

Juhatuse liige



OÜ Capital Kinnisvara

2005. a. majandusaasta aruanne 2005-09-2006

Tegevusearuanne.

OÜ Capital Kinnisvara peamiseks tegevusalaks on tehingud kinnisvaraga, kinnisvara arendus ja haldamine.

2005. aastal jätkus OÜ Capital Kinnisvara äritegevuse mahtude stabiilne kasv.

OÜ Capital Kinnisvara olulisemad finantssuhtarvud olid:

	2005	2004
Müügitulu	67 461 405	11 823 200
Brutokasumimäär	62 %	100 %
Kasumi kasv	240 %	-
Puhasrentaablus	53 %	88 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordja	5	10
Ärimentaablus	53 %	89 %
ROE	78 %	106 %
ROA	24 %	12 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu*100

Kasumi kasv = (puhaskasum 2005- puhaskasum 2004)/puhaskasum 2004

Puhasrentaablus = (puhaskasum/müügitulu)%

Lühiajaliste kohustuste kattekordja = käibevara/lühiajalised kohustused

Ärimentaablus = (äri kasum/müügitulu)%

Omakapitali tootlus ROE = (puhaskasum/omakapital kokku)%

Koguvara rentaablus ROA = (puhaskasum/varad kokku)%

Investeeringud

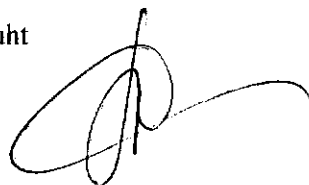
Aruandeperioodil investeeriti kinnisvarasse kokku 43,6 mln krooni ja materiaalsesse põhivarasse kokku 193 tuhat krooni.

Personal

OÜ Capital Kinnisvara keskmine töötajate arv majandusaastal oli 3 töötajat. 2005. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 52 739 krooni.

Ettevõtte juhatuse töötasud moodustasid majandusaastal 61 550 krooni.

Tegevjuht



22-09-2006

OÜ Capital Kinnisvara

2005.a.majandusaasta aruanne

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab leheküljel 4-19 toodud OÜ Capital Kinnisvara 2005.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestus, põhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Capital Kinnisvara finantseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid

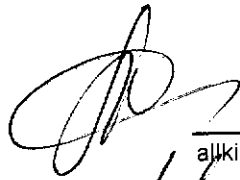
OÜ Capital Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

A.Poskatšev

Juhatusesimees

O.Jarovaja

Juhatusliige

 20.08.06
allkiri, kuupäev

 20.08.06
allkiri, kuupäev

OÜ Capital Kinnisvara

2005.a.majandusaasta aruanne

22-09-2006

Bilanss

VARAD

	Lisa	31.12.2005	31.12.2004
Käibevara			
Raha	2	4875782	8449598
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	3,23	4274224	3003485
Muud lühiajalised nõuded	4	20478718	9763000
Ettemaksed teenuste eest	5	2533857	2800
Kokku		27286799	12769285
Varud			
Ettemaksed varude eest	6	8468	0
Kokku		8468	0
Käibevara kokku		32171049	21218883
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtete aktsiad või osad	7	181000	582113
Pikaajalised nõuded	8	55463981	0
Kokku		55644981	582113
Kinnisvarainvesteeringud	9	56192145	61762239
Materiaalne põhivara			
Masinad ja seadmed	10	132525	417450
Muu materiaalne põhivara	10	516201	400955
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	10	5662281	1009000
Kokku		6311007	1827405
Põhivara kokku		118148133	64171757
VARAD KOKKU		150319182	85390640

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

	Lisa	31.12.2005	31.12.2004
Kohustused			
<i>Lühiajalised kohustused</i>			
Laenukohustused			
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	8,14	1368088	122816
Kokku		1368088	122816
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		2545644	395256
Võlad töövõtjatele		23000	0
Maksuvõlad	12	15323	0
Muud võlad	13	2000885	1261730
Saadud ettemaksed		501000	328500
Kokku		5085852	1985486
Lühiajalised kohustused kokku		6453940	2108302

22 -09- 2006

OÜ Capital Kinnisvara

2005.a.majandusaasta aruanne

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenukohustused

Võlad tarnijatele		58875000	72000000
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	8,14	39606866	1474875
<i>Pikaajalised kohustused kokku</i>		98481866	73474875
Kohustused kokku		104935806	75583177

Omakapital

Osakapital nimiväärtuses	15	40000	40000
Kohustuslik reservkapital		4000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		9763463	-687144
Aruandeaasta kasum		35575913	10454607
Omakapital kokku		45383376	9807463
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		150319182	85390640

OÜ Capital Kinnisvara

2005.a majandusaasta aruanne

Kasumiaruanne

	Lisa	2005	2004
Müügitulu	16	67461405	11823200
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17	25620765	0
Brutokasum		41840640	11823200
Turustuskulud	18	1369483	307357
Üldhalduskulud	19	3305645	1042981
Muud äritulud	20	163713	57289
Muud ärikulud	21	1685207	0
Ärikasum		35644018	10530151
Finantstulud ja -kulud		-68105	-75544
Kokku finantsulud ja -kulud		-68105	-75544
Kasum enne tulumaksustamist		35575913	10454607
Tulumaks		-	-
Aruandeaasta puhaskasum		35575913	10454607

OÜ Capital Kinnisvara

2005.a.majandusaasta aruanne 22-09-2006

Rahavoogude aruanne

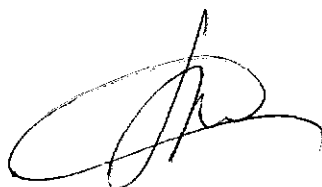
<i>Rahavoog äritegevusest</i>	Lisa	2005	2004
Ärikasum		35644018	10530151
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10	-114972	233972
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus			
Kasum/kahjum põhivara müügist, neto			
Kahjum põhivara mahakandmisest			
Garantii-ja pensionieraldise reservi korrigeerimine			
Põhivara allahindluse tühistamine			
Äritegevusega seotud nõute ja ettemaksete muutus	3,5	-3801796	-2841937
Varude muutus	6	-8468	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	12,13	-10024634	2421378
Makstud intressid		-146089	-78945
Makstud ettevõtte tulumaks			
Kokku rahavood äritegevusest		21548059	10264619
<i>Rahavood investeerimistegevusest</i>			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost	10	-2293400	-882806
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	10	2398000	
Kinnisvarainvesteeringute soetus	9	-43665000	-7603103
Kinnisvarainvesteeringute müük	9	49415145	14959117
Tütarettevõtete ost			
Tütarettevõtete müük			
Sidusettevõtete ost			-542113
Sidusettevõtete müük	7	401113	
Muude finantsinvesteeringute soetus			
Muude finantsinvesteeringute müük			
Antud laenud	4,8	-96653999	-10264000
Antud laenude tagasimaksed	4,8	30474300	2357000
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	10	-4653281	-1009000
Laekunud intressid		77984	3400
Laekunud dividendid			
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-64499138	-2981505
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>			
Saadud laenud	14	41064660	900000
Saadud laenude tagasimaksed	14	-1564660	
Kapitalirendi põhiosa maksed		-122737	
Makstud dividendid			
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		39377263	900000
Rahavood kokku		-3573816	8183114
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	8449598	266484
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3573816	8183114
Valuutakursside muutuste mõju			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	4875782	8449598

OÜ Capital Kinnisvara

2005.a.majandusaasta aruanne 22-09-2006

Omakapitali muutuste aruanne

	Oma- kapital	Aazio	Omaaktsiad	Kohustus- lik reserv- kapital	Valuuta- kursi muutuste reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo							
31.detsembril 2003	40000	-	-	-	-	-687144	-647144
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	-	-	-	-	-	-	-
Korrigeeritud saldo	-	-	-	-	-	-	-
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-	-	-	10454607	10454607
Makstud dividendid	-	-	-	-	-	-	-
Reservkapitali suurendamine	-	-	-	-	-	-	-
Saldo							
31.detsembril 2004	40000	-	-	-	-	9767463	9807463
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-	-	-	35575913	35575913
Makstud dividendid	-	-	-	-	-	-	-
Reservkapitali suurendamine	-	-	-	4000	-	-4000	0
Saldo							
31.detsembril 2005	40000	-	-	4000	-	45339376	45383376



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa nr. 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Capital Kinnisvara 2005. a. 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.

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

Raamatupidamise aastaaruande on koostatud Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete ja esitusviiside muutus

Seoses muudatustega raamatupidamise seaduses ja Raamatupidamise Toimkonna juhendites on muudetud bilansi ja kasumiaruande esitusviisi. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Finantsvara ja- kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse hankijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

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

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtuvalt. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. 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 ja muudest otsetest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Pikaajalised finantsinvesteeringud tütar- ja sidusettevõtetesse

Sidusettevõte on ettevõtte, mille üle investorettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile.



Pikaajalised finantsinvesteeringud sidus-ja tütarettevõtetesse kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata bilansis kasutades soetusmaksumuse meetodit või õiglases väärtuses, kui see on usaldusväärselt hinnatav.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe õiglase väärtuse ja bilansilise jääkväärtuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutavaid varaobjekte, mille soetusmaksumus on alates 10 000 kroonist ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta.

Lühema kasuliku elueaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui maateriale põhivara objekt koosneb üksteisest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraes neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule eluale.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja järgmisi amortisatsiooninorme:

Masinad ja seadmed	15%
Muu põhivara	15%

Vara amortisatsiooni alustatakse hetkest, millal vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile. Amortisatsioon lõpetatakse kui vara eeldatav lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust või kui vara eemaldatakse lõplikust kasutusest või klassifitseeritakse ümber müügiotol.

Kapitali-ja kasutusrendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhtet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mille arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.



Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Mr". The signature is written in a cursive style with a large loop at the beginning and a horizontal stroke extending from the end.

Lisa 2. Raha

	31.12.2005	31.12.2004
Sularaha kassas	755265	3895498
Pangakontod	4120517	4554100
Raha kokku	4875782	8449598

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Nõuded ostjate vastu	4274224	3003485
Kokku	4274224	3003485

Lisa 4. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2005	31.12.2004
Antud laenud	19808147	9763000
Muud lühiajalised nõuded	670571	0
Kokku	20478718	9763000

	Nõude summa	s.h.pikaajaline osa	Intressi määr	Lõpp tähtaeg
OÜ Rolleks	491500	-	3.5%	31.12.2006
OÜ Deltamaks	5050000	-	3.5%	31.12.2006
KÜ Akadeemia tee 42	10000	-	3.5%	31.12.2006
KÜ Akadeemia tee 46	210000	-	3.5%	31.12.2006
Juhatusel liige	13932647	-	3.5%	31.12.2006
OÜ Urbuson	114000	-	3.5%	31.12.2006
Kokku	19808147	-	-	-

2005.a. poolte kokkuleppel on intressimäär muudetud. Intresside arvestamine toimub koos laenu viimase maksega.

Lisa 5. Ettemaksed teenuste eest

	31.12.2005	31.12.2004
Ettemaksed tarnijatele	2500000	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	33857	2800
Kokku	2533857	2800

Ettemaksed tarnijatele kajastuvad ettemakstud remondi-ja renoveerimistööd.
Ettemakstud tulevaste perioodide kuludes kajastuvad ettemakstud kindlustusmaksed.



22-09-2006

OÜ Capital Kinnisvara

2005.a.majandusaasta aruanne

Lisa 6. Varud

Varude grupp	31.12.2005	31.12.2004
Ettemaksed varude eest	8468	0
Kokku	8468	0

Lisa 7. Sidustettvõtete aksiad ja osad

	OÜ Urbuson	KÜ Akadeemia tee 38	KÜ Akadeemia tee 42	KÜ Akadeemia tee 46
Osalus % 01.01.2005	100	100	100	100
Osade bilansiline maksumus	40000	182113	181000	179000
Muudatused	-40000	-182113	-	-179000
Osalus % 31.12.2005	-	-	100	-
Kokku	0	0	181000	0

Investeeringud on kajastatud soetusmaksumuses kuna tegevus KÜ.

Lisa 8. Pikaajalised nõuded

	Nõude summa	s.h.pikaajaline osa	Intressi määr	Lõpp tähtaeg
OÜ Akadeemia Hostel	18100000	18100000	3.5%	10.09.2015
OÜ Deltamaks	9373050	9373050	3.5%	31.12.2008
KÜ Akadeemia tee 38	113	113	3.5%	31.12.2007
KÜ Akadeemia tee 46	179000	179000	3.5%	31.12.2007
Ettevõtte töötaja	27261818	27261818	3.5%	31.12.2010
Muud laenusaaajad	550000	550000	3.5%	23.05.2015
Kokku	55463981	55463981	-	-

	31.12.2005	31.12.2004
Antud laenud	55463981	0
Kokku	55463981	0

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

	31.12.2005	31.12.2004
Ehitised (jääkmaksumuses)	30242145	61762239
Maa	25950000	0
Kokku	56192145	61762239



OÜ Capital Kinnisvara

2005.a.majandusaasta aruanne.....

2005.a. toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2004

Soetusmaksumus	62003096
Akumuleeritud kulum	-240857
Jääkmaksumus	61762239

Ostud	43665000
Müügid	49415145

Saldo 31.12.2005

Soetusmaksumus	56252951
Akumuleeritud kulum	-60806
Jääkmaksumus	56192145

Lisa 10. Materiaalne põhivara

Saldo 31.12.2004	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus	484000	407806	1009000	1900806
Akumuleeritud kulum	-66550	-6851	-	-73401
Jääkmaksumus	417450	400955	1009000	1827405

2005.a.muudatused

Müügid	-2398000	0	-42075889	-44473889
Ostud	2100000	193400	46729170	49022570
Amortisatsioonikulu	-53475	-78154	0	-131629
Saldo 31.12.2005	132525	516201	5662281	6311007
Soetusmaksumus	186000	601206	5662281	6449487
Akumuleeritud kulum	-53475	-85005	0	-138480
Jääkmaksumus	132525	516201	5662281	6311007

Lisa 11. Kasutusrent

	31.12.2005	31.12.2004
Makstud kasutusrendimaksed aruandeaasta jooksul (lisa 22)	1310918	427103
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
sh kuni 1 aasta	881365	565146
sh kuni 1-2 aastat	1100633	1665779

Lisa 12. Maksuvõlad

	31.12.2005	31.12.2004
Maksuliigid		
Maamaks	3087	-
Sotsiaalmaks	7590	0
Üksikisiku tulumaks	4221	0
Erisoodustuste tulumaks	-	-
Kohustusliku kogumispensioni makse	80	0
Töötuskindlustusmaks	345	0
Kokku	15323	0

Lisa 13. Muud võlad

	31.12.2005	31.12.2004
Saadud laenud	2000000	1261730
Intressivõlad	885	0
Kokku	2000885	1261730

Saadud laen on juridiiliselt isikult.

Lisa 14. Pikaajalised kohustused

	Tagasimakse tähtaeg				Intressimäär
	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised pangalaenud					
s.h Parex Pank	900000	0	900000	-	6.23%
Liisingukohustused	697691	122816	574875	-	8.14%
Kokku	1597691	122816	1474875	-	-

	Tagasimakse tähtaeg				Intressimäär
	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised pangalaenud					
s.h Parex Pank	40400000	1234897	39165103	-	6%
Liisingukohustused	574954	133191	441684	-	8.14%
Kokku	40974954	1368088	39606787	-	-

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 22.

OÜ Capital Kinnisvara

2005.a majandusaasta aruanne

Lisa 15. Osakapital

	31.12.2005	31.12.2004
Osakapital	40000	40000
Osade arv	1	1

Osaühingu osakapitaliks on 40 000 krooni, mis moodustas ühe osa.

Lisa 16. Müügitulu

	2005	2004
Kinnisvara müük	67369171	11748967
Renditulu	92234	74233
Kokku	67461405	11823200

Lisa 17. Müüdnud kaupade ja teenuste kulud

	2005	2004
Remonditööd	25616000	0
Elektrienergia	4765	0
Kokku	25620765	0

Lisa 18. Turustuskulud

	2005	2004
Kommunaalkulud	612699	0
Notaritasud	320149	193187
Reklaamikulud	56228	16750
Ostetud teenused	0	96369
Muud kulud	380407	1051
Kokku	1369483	307357

Lisa 19. Üldhalduskulud

	2005	2004
Ostetud teenused	62919	47412
Tööjõukulud	114289	0
Rendikulud	1310918	427103
Kulum (lisa 7)	299983	233972
Muud kulud	1517535	334494
Kokku	3305644	1042981

Lisa 20. Muud äritulud

	2005	2004
Kasum põhivara müügist	29050	0
Osaühingu osa müük	80000	0
Saadud leppetrahvid ja viivised	109	0
Muud tulud	54554	57289
Kokku	163713	57289

Lisa 21. Muud ärikulud

	2005	2004
Ebatöenäoliste nõuete kulu	12564	0
Väärtpaberite ost-müük	1428541	0
Tasutud leppetrahvid ja viivised	3276	0
Kulud valuutakursi muutusest	8237	0
Muud kulud	232589	0
Kokku	1685207	0

Lisa 22. Laenude tagatised ja panditud vara

OÜ Capital Kinnisvara poolt saadud laenu tagatiseks on panditud järgmised varad:

*hüpoteek kinnistutele bilansilise väärtusega 1 357 300 krooni.

*kommerts pant kinnistutele summas 7 737 083 krooni.

Lisa 23. Tehingud seotud osapooltega

OÜ Capital Kinnisvara on 2005.a. ostnud kaupu ja teenuseid järgmistelt seotudelt osapooltelt:

	2005	2004
	ostud	ostud
Põhivara ost-müük kokku	2100000	0
Teenuste ost-müük kokku	25326561	0



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

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	kokku
<i>Nõuded</i>			
Akadeemia tee 38 KÜ	-	113	113
Akadeemia tee 42 KÜ	10000	-	10000
Akadeemia tee 46 KÜ	210000	179000	389000
Akadeemia Hostel OÜ	-	18100000	18100000
Deltamaks OÜ	5088400	9373050	14461450
Rolleks OÜ	491500	-	491500
Urbuson OÜ	746171	-	746171
Juhatuse liige	13932647	-	13932647
Ettevõtte töötaja	-	27261818	27261818
<i>Kokku nõuded</i>	<u>20478718</u>	<u>54913981</u>	<u>75392699</u>

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	kokku
<i>Kohustused</i>			
Akadeemia tee 38 KÜ	314	-	314
Vilde tee 96 KÜ	142643	-	142643
Deltamaks OÜ	2100000	-	2100000
Urbuson OÜ	11800	-	11800
Cremo Capital L.L.C.	-	58875000	58875000
<i>Kokku kohustused</i>	<u>2254757</u>	<u>58875000</u>	<u>61129757</u>



22-09-2006

OÜ Capital Kinnisvara

2005.a.majandusaasta aruanne

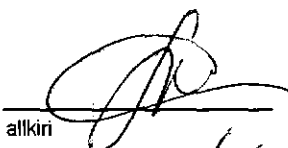
Juhatuse allkirjad 2005.a.majandusaasta aruandele

OÜ Capital Kinnisvara 2005.a. majandusaasta aruande allkirjastamine:

A.Poskatšev

Juhatuse esimees

allkiri



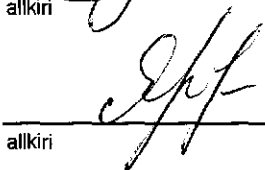
20.08.06

kuupäev

O.Jarovaja

Juhatuse liige

allkiri



20.08.06.

kuupäev

22-09-2006

Kasumi jaotamise ettepanek

Elmiste perioodide jaotamata kasum	9 763 463
2005. aasta puhaskasum	35 575 913
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2005:	45 339 376
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt: Eraldised kohustuslikku reservkapitali	-
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	45 339 376

Juhatusesimees

Juhatuseliige



OÜ Capital Kinnisvara

Harju Maakohus
2005.a. majandusaasta aruanne

SISSE TULNUD

22-09-2006

Nimekiri

1. Cremo Capital L.L.C.

Asukoht

217N. Harvey
Oklahoma 73012
Ameerika Ühendriigid

Osa

100%

Osa suurus

40 000.-



OÜ Bonahat Audit

Audiitori järeldusotsus OÜ Capital Kinnisvara osanikele

Oleme kontrollinud OÜ Capital Kinnisvara, registrikood 10938813, seisuga 31.detsembril 2005 kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5 kuni 18. Raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritamise auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiiteerimiseeskirjaga. 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 aasta aruande esitatud näitajad. Audit hõlmas aruande koostamisel hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aruande esituslaadi suhtes tervikuna.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne, kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Capital Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2005 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust.

Tallinn, 15.09.2006.a.

Ljubov Hopp
Vannutatud audiitor
Tunnistus nr.304



Originaal allkirjadega:Äriregistrile
osanikele