

71584

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD

23. 02. 2005

Lk.number

18

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

Miaeli Juhani

01. jaanuar 2004.a.  
Majandusaasta algus31. detsember 2004.a.  
Majandusaasta lõpp

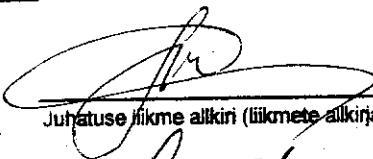
|                                                                                                                                                                                                       |                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Arinimi või sihtasutuse nimi</b><br>10938813<br>registrikood<br><b>Aadress</b><br>(Maja ja korteri number, tänava või talu nimi, asula, kohaliku omavalitsuse üksuse ja maakonna nimi, postindeks) | OÜ Capital Kinnisvara<br><br>Akadeemia tee 38-20,<br>Tallinn 12611 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|

|                |            |                              |
|----------------|------------|------------------------------|
| <b>Telefon</b> | <b>Fax</b> | <b>Elektronposti aadress</b> |
| 670 33 32      | 670 33 32  |                              |

|                                 |                                                        |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Vajadusel põhitegevusala</b> | tehingud kinnisvaraga, kinnisvara arendus ja haldamine |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------|

|                                                                          |  |
|--------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Dokumentide loetelu, mis lisatakse majandusaasta aruandest eraldi</b> |  |
|--------------------------------------------------------------------------|--|

Esitamise kuupäev: "22 " 02 2005.a.

  
 Juhani Juhani allkiri (liikmete allkirjad)

223.02.2005

Lk.number

OÜ Capital Kinnisvara

ärinimi

10938813

äriregistri kood

Majandusaasta aruanne 2004 .....

**Sisukord**

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne.....                                        | 3  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....                          | 4  |
| Raamatupidamisbilanss.....                                 | 5  |
| Kasumiaruanne.....                                         | 7  |
| Rahavoogude aruanne.....                                   | 9  |
| Omakapitali muutuste aruanne.....                          | 10 |
| Lisad raamatupidamise aastaaruandele.....                  | 11 |
| Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused..... | 11 |
| Lisa 2 Investeeringud sidusettevõtete osadesse.....        | 13 |
| Lisa 3 Pikaajalised nõuded.....                            | 13 |
| Lisa 4 Materiaalne põhivara.....                           | 14 |
| Puhaskasumi jaotamine.....                                 | 15 |
| Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek.....              | 16 |
| Nimekiri.....                                              | 17 |
| Majandusaasta aruande allkirjad.....                       | 18 |



23.02.2005

3

Lk.number

## 2004. aasta majandustegevuse aruanne.

### *Käive*

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

2004 aastal realiseerimine netokäive moodustas 11823200 EEK.

OÜ Capital Kinnisvara majandustegevus lõppes kasumiga 10454607 EEK.

### *Investeeringud*

2004 aastal investeeris Capital Kinnisvara kinnisvarasse 6 656 254 EEK ning põhivaradesse 882806 EEK.

### *Töötajad*

Ettevõttes töötajad ei olnud. Ettevõtte juhatus koosneb kahest liikmest.

### *Aruanne koosneb:*

majandustegevuse aruandest, juhatuse deklaratsioonist, raamatupidamise aruandest (bilanss), kasumiaruandest, rahavoogude aruandest ja lisadest.

Juhatuseliige Olga Jarovaja

22.02.05.

/kuupäev/



/Allkiri/

Juhatuseliige Aleksei Poskatšev

22.02.05

/kuupäev/



/Allkiri/

23.02.2005

OÜ Capital Kinnisvara

ärinimi

10938813

äriregistri kood

4

Lk.number

Majandusaasta aruanne 2004

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond kinnitab OÜ Capital Kinnisvara 2004.a. raamatupidamise aastaaruande  
raamatupidamiskohustuslane (ärinimi)  
koostamise õigsust ja täielikkust:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas Eesti  
Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;

2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Capital Kinnisvara finantsseisundit,  
ärinimi  
majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;

3. OÜ Capital Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.  
raamatupidamiskohustuslane (ärinimi)

Olga Jarovaja

Juhatuse esimees (ees-ja perekonnanimi)

Aleksei Poskatšev

Juhatuse esimees (ees-ja perekonnanimi)

[Signature] 22.02.05.  
allkiri, kuupäev

[Signature] 22.02.05  
allkiri, kuupäev

23. 02. 2005

OÜ Capital Kinnisvara

ärinimi

10938813

äriregistri kood

5

Lk.number

## RAAMATUPIDAMISBILANSS

### AKTIVA (vara)

| KÄIBEVARA                                   | Aasta lõpuks<br>31. detsember 2004. a. | Aasta alguseks<br>01. jaanuar 2004. a. | Lisad |
|---------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-------|
| Raha ja pangakontod                         | 8449598                                | 266484                                 |       |
| Nõuded ostjate vastu                        |                                        |                                        |       |
| Ostjatelt laekumata arved                   | 3003485                                | 161510                                 |       |
| kokku                                       | 3003485                                | 161510                                 |       |
| Mitmesugused nõuded                         |                                        |                                        |       |
| Nõuded sidusettevõtjatele                   | 9763000                                | 1856000                                | 3     |
| kokku                                       | 9763000                                | 1856000                                |       |
| Ettemaksed                                  |                                        |                                        |       |
| Tulevaste perioodide kulud                  | 2800                                   | 2838                                   | 1     |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded          | 0                                      | 0                                      |       |
| kokku                                       | 2800                                   | 2838                                   |       |
| Käibevara kokku                             | 21218883                               | 2286832                                |       |
| PÕHIVARA                                    |                                        |                                        |       |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud          |                                        |                                        |       |
| Tütarettevõtete aktsiad ja osad             | 582113                                 | 40000                                  | 2     |
| kokku                                       | 582113                                 | 40000                                  |       |
| Kinnisvarainvesteering                      | 62003096                               | 69359110                               |       |
| Materiaalne põhivara                        |                                        |                                        |       |
| Masinad ja seadmed                          | 484000                                 | 0                                      |       |
| Muu materiaalne põhivara (soetusmaksumuses) | 407806                                 | 9000                                   | 4     |
| Põhivara akumulieeritud kulum (miinus)      | -314258                                | -80286                                 | 4     |
| kokku                                       | 62580644                               | 69287824                               |       |
| Põhivara ettemaks                           | 1009000                                | 0                                      |       |
| kokku                                       | 1009000                                | 0                                      |       |
| Põhivara kokku                              | 64171757                               | 69327824                               |       |
| AKTIVA (vara) kokku                         | 85390640                               | 71614656                               |       |

# PASSIVA (kohustused ja omakapital)

6  
Lk.number

## LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

|                    |        |   |  |
|--------------------|--------|---|--|
| Ostjate ettemaksed | 328500 | 0 |  |
| kokku              | 328500 | 0 |  |

|                              |         |        |  |
|------------------------------|---------|--------|--|
| Võlad hankijatele            |         |        |  |
| Hankijatele tasumata arved   | 395256  | 261800 |  |
| Muud lühiajalised kohustused | 1261730 | 0      |  |
| kokku                        | 1656986 | 261800 |  |

|                               |         |        |  |
|-------------------------------|---------|--------|--|
| Lühiajalised kohustused kokku | 1985486 | 261800 |  |
|-------------------------------|---------|--------|--|

## Pikaajalised kohustused

|                              |          |          |  |
|------------------------------|----------|----------|--|
| Muud pikaajalised võlad      |          |          |  |
| Hankijatele tasumata võlad   | 72000000 | 72000000 |  |
| Muud pikaajalised kohustused | 1597691  | 0        |  |
| kokku                        | 73597691 | 72000000 |  |

|                               |          |          |  |
|-------------------------------|----------|----------|--|
| Pikaajalised kohustused kokku | 73597691 | 72000000 |  |
|-------------------------------|----------|----------|--|

|                  |          |          |  |
|------------------|----------|----------|--|
| Kohustused kokku | 75583177 | 72261800 |  |
|------------------|----------|----------|--|

## OMAKAPITAL

|                          |       |       |       |
|--------------------------|-------|-------|-------|
| Osakapital nimiväärtuses | 40000 | 40000 | lk.10 |
|--------------------------|-------|-------|-------|

|                           |   |   |  |
|---------------------------|---|---|--|
| Reservid                  |   |   |  |
| Kohustuslik reservkapital | 0 | 0 |  |

|                                     |         |   |  |
|-------------------------------------|---------|---|--|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum | -687144 | 0 |  |
|-------------------------------------|---------|---|--|

|                             |          |         |        |
|-----------------------------|----------|---------|--------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 10454607 | -687144 | lk.7-8 |
|-----------------------------|----------|---------|--------|

|                  |         |         |  |
|------------------|---------|---------|--|
| Omakapital kokku | 9807463 | -647144 |  |
|------------------|---------|---------|--|

|               |          |          |  |
|---------------|----------|----------|--|
| PASSIVA kokku | 85390640 | 71614656 |  |
|---------------|----------|----------|--|

## OSAÜHINGU JUHATUSE LIIKMED

Olga Jarovaja  
ees-ja perekonnanimi

 22.02.05  
kuupaev

Aleksei Poskatšev  
ees-ja perekonnanimi

 22.02.05  
kuupaev

23.02.2005

7

Lk.number

OÜ Capital Kinnisvara

ärinimi

10938813

äriregistri kood

## KASUMIARUANNE

|                             |          |        |
|-----------------------------|----------|--------|
| 1. REALISEERIMISE NETOKÄIVE | 11823200 | 718197 |
|-----------------------------|----------|--------|

|                                                      |   |   |
|------------------------------------------------------|---|---|
| 2. REALISEERITUD TOODETE<br>(kaupade, teenuste) KULU | 0 | 0 |
|------------------------------------------------------|---|---|

|                     |          |        |
|---------------------|----------|--------|
| BRUTOKASUM(-KAHJUM) | 11823200 | 718197 |
|---------------------|----------|--------|

|                  |        |        |
|------------------|--------|--------|
| 3. TURUSTUSKULUD | 307357 | 418057 |
|------------------|--------|--------|

|                   |         |        |
|-------------------|---------|--------|
| 4. ÜLDHALDUSKULUD | 1042981 | 987375 |
|-------------------|---------|--------|

|                  |       |   |
|------------------|-------|---|
| 5. MUUD ÄRITULUD | 57289 | 0 |
|------------------|-------|---|

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| 6. MUUD ÄRIKULUD | 0 | 0 |
|------------------|---|---|

|                    |          |         |
|--------------------|----------|---------|
| ÄRIKASUM (-KAHJUM) | 10530151 | -687235 |
|--------------------|----------|---------|

### 7. FINANTSTULUD

|                                                            |   |   |
|------------------------------------------------------------|---|---|
| 7.a. finantstulud tütarettevõtete<br>aktsiatelt ja osadelt | 0 | 0 |
|------------------------------------------------------------|---|---|

|                                                            |   |   |
|------------------------------------------------------------|---|---|
| 7.b. finantstulud sidusettevõtete<br>aktsiatelt ja osadelt | 0 | 0 |
|------------------------------------------------------------|---|---|

|                                                                      |   |   |
|----------------------------------------------------------------------|---|---|
| 7.c. finantstulud muudelt pikaajalistelt<br>finantsinvesteeringutelt | 0 | 0 |
|----------------------------------------------------------------------|---|---|

|                                    |   |   |
|------------------------------------|---|---|
| 7.d. kasum valuutakursi muutustest | 0 | 0 |
|------------------------------------|---|---|

|                                     |      |    |
|-------------------------------------|------|----|
| 7.e. muud intressi- ja finantstulud | 3401 | 91 |
|-------------------------------------|------|----|

|                    |      |    |
|--------------------|------|----|
| FINANTSTULUD KOKKU | 3401 | 91 |
|--------------------|------|----|

### 8. FINANTSKULUD

|                                                                 |   |   |
|-----------------------------------------------------------------|---|---|
| 8.a. tütarettevõtete aktsiate ja<br>osadega seotud finantskulud | 0 | 0 |
|-----------------------------------------------------------------|---|---|

|                                                                 |   |   |
|-----------------------------------------------------------------|---|---|
| 8.b. sidusettevõtete aktsiate ja<br>osadega seotud finantskulud | 0 | 0 |
|-----------------------------------------------------------------|---|---|

|                    |       |   |
|--------------------|-------|---|
| 8.c. intressikulud | 78945 | 0 |
|--------------------|-------|---|

|                                     |   |   |
|-------------------------------------|---|---|
| 8.d. kahjum valuutakursi muutustest | 0 | 0 |
|-------------------------------------|---|---|

|                                             |   |   |
|---------------------------------------------|---|---|
| 8.e. finantsinvesteeringute väärtuse muutus | 0 | 0 |
|---------------------------------------------|---|---|

|                        |   |   |
|------------------------|---|---|
| 8.f. muud finantskulud | 0 | 0 |
|------------------------|---|---|

|                    |       |   |
|--------------------|-------|---|
| FINANTSKULUD KOKKU | 78945 | 0 |
|--------------------|-------|---|

23.02.2005

8

Lk.number

|                                       |          |         |
|---------------------------------------|----------|---------|
| KASUM (-KAHJUM)<br>MAJANDUSTEGEVUSEST | 10454607 | -687144 |
|---------------------------------------|----------|---------|

|                       |   |   |
|-----------------------|---|---|
| 9.ERAKORRALISED TULUD | 0 | 0 |
|-----------------------|---|---|

|                        |   |   |
|------------------------|---|---|
| 10.ERAKORRALISED KULUD | 0 | 0 |
|------------------------|---|---|

|                                      |          |         |
|--------------------------------------|----------|---------|
| KASUM (-KAHJUM)<br>ENNE MAKSUSTAMIST | 10454607 | -687144 |
|--------------------------------------|----------|---------|

OSAÜHINGU JUHATUSE LIIKMED

Olga Jarovaja

ees-ja perekonnanimi



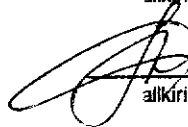
allkiri

11.02.05.

kuupaev

Aleksei Poskatšev

ees-ja perekonnanimi



allkiri

22.02.05

kuupaev

## RAHAVOOGUDE ARUANNE

2004.a.

Capital Kinnisvara OÜ reg.nr. 10938813

Lk.number

23.02.2005

Kroonides

| 1. Rahavoog äritegevusest                                                                          | 2004       | 2003        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| 1.1. Puhaskasumi mõju rahavoogudele                                                                |            |             |
| 1.1.1. Puhaskasum                                                                                  | 10,454,607 | -687,144    |
| 1.1.2. Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon                                        | 233,972    | 80,286      |
| 1.1.3. Kasum (-), kahjum (+) põhivara müügist                                                      |            |             |
| 1.1.4. Kasum (-), kahjum (+) pikaajalistest investeeringutest, arvestatud kapitaliosaluse meetodil |            |             |
| 1.1.5. Kasum (-), kahjum (+) põhivara mahakandmisest                                               |            |             |
| Kokku 1.1. Rahavoogude muutus puhaskasumist kokku                                                  | 10,688,579 | -606,858    |
| 1.2. Rahavoogude muutus käibekapitali muutusest (välja arvatud rahalised vahendid)                 |            |             |
| 1.2.1. Lühiajalistest (aktsiate ja väärtipaberite) finantseerimistest                              |            |             |
| 1.2.2. Nõuetest ostjatele                                                                          | -2,841,975 | -161,510    |
| 1.2.3. Mitmesugustest nõuetest                                                                     | -7,907,000 | -1,856,000  |
| 1.2.4. Aruandeperioodi laekumata tuludest                                                          |            |             |
| 1.2.5. Tulevaste perioodide kuludest                                                               | 38         | -2,838      |
| 1.2.6. Varudest                                                                                    |            |             |
| 1.2.7. Võlakohustustest                                                                            |            |             |
| 1.2.8. Ettemaksetest ostjatele                                                                     | 328,500    | 0           |
| 1.2.9. Hankijatele tasumata võlgadest                                                              | 133,456    | 72,261,800  |
| 1.2.10. Muudest võlgnevustest                                                                      | 1,959,421  |             |
| 1.2.11. Maksuvõlgadest                                                                             |            |             |
| 1.2.12. Aruandeaasta väljamaksmata kuludest                                                        |            |             |
| 1.2.13. Muudest tulevaste perioodide kuludest                                                      |            |             |
| Kokku 1.2. Rahavoogude muutused käibekapitali muutustest                                           | -8,327,560 | 70,241,452  |
| Kokku 1.1.-1.2. Rahavoog äritegevusest                                                             | 2,361,019  | 69,634,594  |
| 2. Rahavoog investeerimisest                                                                       |            |             |
| 2.1. Laekumised pikaajaliste finantsinvesteeringute müügist                                        |            |             |
| 2.2. Aruandeaasta pikaajalised finantsinvesteeringud                                               |            | -69,359,110 |
| 2.3. Laekumised põhivara müügist                                                                   | 7,356,014  |             |
| 2.4. Laekumised põhivara mahakandmisest                                                            |            |             |
| 2.5. Kulutused põhivara (materiaalse ja immateriaalse) ostuks                                      | -882,806   | -9,000      |
| 2.6. Lõpetamata ehituse kulud                                                                      |            |             |
| 2.7. Ettemaksed põhivara eest                                                                      | -1,009,000 |             |
| Kokku 2. Rahavoog investeerimisest                                                                 | 5,464,208  | -69,368,110 |
| 3. Rahavoog finantseerimisest                                                                      |            |             |
| 3.1. Saadud pikaajalised laenud                                                                    | 900,000    |             |
| 3.2. Tagasimakstud pikaajalised laenud                                                             |            |             |
| 3.3. Aktsiakapitali nimiväärtuse suurenemine või vähenemine                                        |            | 40,000      |
| 3.4. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse                                                   | -542,113   | -40,000     |
| 3.5. Omaaktsiad                                                                                    |            |             |
| 3.6. Väljamakstud dividendid (välja arvatud omaaktsiatega väljamakstud dividendid)                 |            |             |
| Kokku 3. Rahavoog finantseerimisest                                                                | 357,887    | 0           |
| KOKKU RAHAJÄÄGI MUUTUS                                                                             | 8,183,114  | 266,484     |

23.02.2005

OÜ Capital Kinnisvara

ärinimi

10938813

äriregistri kood

10

Lk.number

Majandusaasta aruanne 2004

## OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Kroonides

|                                                        | Aksia-<br>kapital | Aazio | Omaaktsiad | Kohustus-<br>lik reserv-<br>kapital | Valuuta-<br>kursi<br>muutuste<br>reserv | Jaotamata<br>kasum | Kokku          |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------|------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|----------------|
| <b>Saldo</b>                                           |                   |       |            |                                     |                                         |                    |                |
| <b>31.detsembril 2002</b>                              | <b>0</b>          | -     | -          | -                                   | -                                       | -                  | <b>0</b>       |
| Arvestuspõhimõtete<br>muutuste mõju                    | -                 | -     | -          | -                                   | -                                       | -                  | -              |
| <b>Korrigeeritud saldo</b>                             | -                 | -     | -          | -                                   | -                                       | -                  | -              |
| Valuutakursi muutuste<br>mõju konsolideerimisel        | -                 | -     | -          | -                                   | -                                       | -                  | -              |
| Kasumiaruandes<br>kajastamata tulud või<br>kulud kokku | -                 | -     | -          | -                                   | -                                       | -                  | -              |
| Aruandeperioodi<br>puhaskasum                          | -                 | -     | -          | -                                   | -                                       | -687144            | -687144        |
| Makstud dividendid                                     | -                 | -     | -          | -                                   | -                                       | -                  | -              |
| Reservkapitali<br>suurendamine                         | -                 | -     | -          | -                                   | -                                       | -                  | -              |
| Osakapitali<br>suurenemine                             | 40000             | -     | -          | -                                   | -                                       | -                  | 40000          |
| <b>Saldo</b>                                           |                   |       |            |                                     |                                         |                    |                |
| <b>31.detsembril 2003</b>                              | <b>40000</b>      | -     | -          | -                                   | -                                       | <b>-687144</b>     | <b>-647144</b> |
| Valuutakursi muutuste<br>mõju konsolideerimisel        | -                 | -     | -          | -                                   | -                                       | -                  | -              |
| Kasumiaruandes<br>kajastamata tulud või<br>kulud kokku | -                 | -     | -          | -                                   | -                                       | -                  | -              |
| Aruandeperioodi<br>puhaskasum                          | -                 | -     | -          | -                                   | -                                       | 10454607           | 10454607       |
| Makstud dividendid                                     | -                 | -     | -          | -                                   | -                                       | -                  | -              |
| Reservkapitali<br>suurendamine                         | -                 | -     | -          | -                                   | -                                       | -                  | -              |
| Emiteeritud<br>aktsiakapital                           | -                 | -     | -          | -                                   | -                                       | -                  | -              |
| Tühistatud omaaktsiad                                  | -                 | -     | -          | -                                   | -                                       | -                  | -              |
| Tagasiostetud<br>omaaktsiad                            | -                 | -     | -          | -                                   | -                                       | -                  | -              |
| <b>Saldo</b>                                           |                   |       |            |                                     |                                         |                    |                |
| <b>31.detsembril 2004</b>                              | <b>40000</b>      | -     | -          | -                                   | -                                       | <b>9767463</b>     | <b>9807463</b> |

Juhatusel liikme allkiri (liikmete allkirjad)

23.02.2005

11

Lk.number

## Lisad raamatupidamise aastaaruandele

### Lisa nr. 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

OÜ Capital Kinnisvara 2004.a. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades olulisuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhimõtted on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna väljaantud juhendid. OÜ Capital Kinnisvara kasumiaruande koostamisel EV raamatupidamise seaduse lisas on kasutatud kasumiaruande skeem nr.2. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eesti kroonides.

#### Aksiad ja muud väärtpaberid

Teiste ettevõtete aktsiaid ja väärtpabereid ei ole soetatud.

#### Nõuded ostjate vastu

Ostjate nõudeid on summas 3003485 EEK. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

#### Investeeringud tütar-ja sidusettevõtete osade ost

Bilansis näidatud investeeringud tütar-ja sidusettevõtete osade ost on summas 582115 EEK.

#### Kinnisvara investeeringud

Kinnisvara investeeringuteks loetakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Bilansis näidatud kinnisvara investeeringud summas 62 003 096 EEK.

#### Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 2000 krooni ja kasuliku tööaega üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 2000 krooni on väheväärtuslikud vahendid.

Kuludesse on mahakantud väikevahendeid summas 2838 EEK.

Aasta kulumi määr on 15%.

#### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist.

#### Kapitali-ja kasutusrendid

Kasutusrendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul esinevad mõlemad alljärgnevad tingimused:

- 1) rentnik saab lisanduvaid väljamakseid tegemata rendisuhte lõpetada;



23. 02. 2005

Lk.number

- 2) renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes .....  
rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kapitalirendina.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

23.02.2005

OÜ Capital Kinnisvara

13

ärinimi

Lk.number

10938813

äriregistri kood

**Lisa 2**

Investeeringud sidusettevõtete osadesse

|                                         | OÜ Urbuson   | KÜ Akadeemia<br>tee 38 | KÜ Akadeemia<br>tee 42 | KÜ Akadeemia<br>tee 46 |
|-----------------------------------------|--------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Osalus % 01.01.2004                     | 100          |                        |                        |                        |
| Osade bilansiline maksumus 01.01.2004   | 40000        | 0                      | 0                      | 0                      |
| Aruandeaastal investeeritud             | 0            | 182113                 | 181000                 | 179000                 |
| Osalus % 31.12.2004                     | 100          | 100                    | 100                    | 100                    |
| <b>Bilansiline maksumus aasta lõpus</b> | <b>40000</b> | <b>182113</b>          | <b>181000</b>          | <b>179000</b>          |

**Lisa 3**

Pikaajalised nõuded

|                     | Nõude<br>summa | s.h.pika-<br>ajaline osa | Intressi<br>määr | Löpp<br>tähtaeg |
|---------------------|----------------|--------------------------|------------------|-----------------|
| OÜ Rolleks          | 279000         | 279000                   | 6%               | 2008.a.         |
| OÜ Deltamaks        | 9270000        | 9270000                  | 6%               | 2008.a.         |
| KÜ Akadeemia tee 46 | 100000         | 100000                   | 6%               | 2008.a.         |
| OÜ Urbuson          | 114000         | 114000                   | 6%               | 2008.a.         |
| <b>Kokku</b>        | <b>9763000</b> | <b>9763000</b>           |                  |                 |

23.02.2005

OÜ Capital Kinnisvara

ärinimi

10938813

äriregistri kood

14

Lk.number

Lisa 4

PÕHIVARA (soetusmaksumuses)  
2004.a.

| Materiaalse ja<br>immateriaalse<br>põhivara liigid | Aasta algul | Sissetulek |   | Väljaminek |   | Aasta lõpul | Majandus<br>aasta<br>kulum |
|----------------------------------------------------|-------------|------------|---|------------|---|-------------|----------------------------|
| 1                                                  | 2           | 3          | 4 | 5          | 6 | 7           | 8                          |
| 1. Materiaalne<br>põhivara                         | 9000        | 882806     | 0 | 0          | 0 | 891806      | 73402                      |
| 1.1 Hooned ja<br>ehitised                          | 0           | 0          | 0 | 0          | 0 | 0           | 0                          |
| 1.2 Masinad ja<br>seadmed                          | 0           | 484000     | 0 | 0          | 0 | 484000      | 66550                      |
| 1.3 Inventar                                       | 9000        | 398806     | 0 | 0          | 0 | 407806      | 6852                       |
| 2. Immateriaalne<br>põhivara                       | 0           | 0          | 0 | 0          | 0 | 0           | 0                          |
| Kokku põhivara                                     | 9000        | 882806     | 0 | 0          | 0 | 891806      | 73402                      |

OÜ Capital Kinnisvara  
reg.nr.10938813

15  
Lk.number

23.02.2005

PUHASKASUMI JAOTUS

| Kroonides (komakohata)              |                        |                         |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                     | Aruande majandusaastal | Eelmisel majandusaastal |
|                                     | 01.01.2004-31.12.2004  | 01.04.2003-31.12.2003   |
| Aruandeaasta puhaskasum             | 10454607               | -687144                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum | -687144                | 0                       |
| Jaotus:                             | 9767463                | -687144                 |
| 1. Omanikutulu kokku sealhlgas:     |                        |                         |
| 1.1. dividendid                     |                        |                         |
| 1.2. muud                           |                        |                         |
| 2. Emissioon                        |                        |                         |
| 3. Reservid                         |                        |                         |
| 4. Jaotamata kasum                  | 9767463                | -687144                 |

Juhatusel liikmete allkiri (liikmete allkirjad)

23.02.2005

OÜ Capital Kinnisvara

ärinimi

10938813

äriregistri kood

16

Lk: number .....

Majandusaasta aruanne 2004

**Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek**

OÜ Capital Kinnisvara juhatus teeb osaühingu üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2004.a. äriühingu

puhaskasum summas 9767463 alljärgnevalt:

1. eraldised kohustuslikku reservkapitali 4000 krooni

2. Jaotamata kasum 9763463 krooni

Ühtlasi teeb ettepaneku maksta osanikele kuni 31. detsembrini 2005 kogunenud jaotamata kasumist dividende summas - krooni.

Olga Jarovaja

Juhatuse esimees (ees-ja perekonnanimi)

Aleksei Poskatšev

Juhatuse esimees (ees-ja perekonnanimi)

22.02.05  
allkiri, kuupäev

22.02.05  
allkiri, kuupäev

23.02.2005

17

Lk.number

OÜ Capital Kinnisvara

ärinimi

10938813

äriregistri kood

Majandusaasta aruanne 2004

Omanike nimekiri

| Jrk.nr. | Ärinimi              | Asukoht                                                                  | Osa % | Osa suurus |
|---------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| 1.      | Cremo Capital L.L.C. | 217N. Harvey,<br>Oklahoma linn<br>Oklahoma 73012<br>Ameerika Ühendriigid | 100%  | 40000      |

  
Juhatuselise liikme allkiri (liikmete allkirjad)



23. 02. 2005

OU Capital Kinnisvara

ärinimi

10938813

äriregistri kood

18

Lk.number

Majandusaasta aruanne 2004

### Majandusaasta aruande allkirjad

Raamatupidamiskohustuslase tegevjuhtkond

Olga Jarovaja

ees- ja perekonnanimi

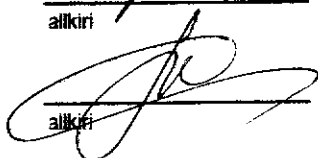
  
allkiri

22. 02. 05.

kuupäev

Aleksei Poskatšev

ees- ja perekonnanimi

  
allkiri

22. 02. 05.

kuupäev