

**OÜ ASTRION INVEST
TALLINN**

2005. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Lühike jalg 4-20 10130 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	11055547
Telefon:	372 559 16 332
E-mail:	mjm_properties@yahoo.com
Põhitegevusala:	Kinnisvara arendus ja -investeeringud
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2005-31.12.2005

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss perioodil 15.07.2004 – 31.12.2005	6
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed.....	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed.....	10
Lisa 6 Muud võlad.....	10
Lisa 7 Omakapital	10
Lisa 8 Muud äritulud	10
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega	11
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	12
Juhatuse allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele	13

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ ASTRION INVEST peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus ja -investeeringud. Ettevõttel puudusid aruandeperioodil palgalised töötajad

Juriidiline aadress:	Lühike jalg 4-20 10130 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	11055547
Telefon:	372 559 16 332
E-mail:	mjm_properties@yahoo.com

TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte majandusaasta aruanne on esitatud perioodi 15.07.2004 - 31.12.2005 kohta.

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvaraarendus ja -investeeringud.

Ettevõtte soetas aruandeperioodil kinnisvara aadressil Pikk 13 ning investeeris kinnisvara remonti. Aruandeaastal tulusid ei saadud, alates 2006. a. algusest saadakse renditulu ostetud kinnisavara väljarentimisest.

Muu tegevus ettevõttel aruandeaastal puudus.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 12 toodud OÜ ASTRION INVEST 2005. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ ASTRION INVEST on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Juhatus liige
Martin Murray

Tallinn, 6. aprill 2006

Bilanss perioodil 15.07.2004 – 31.12.2005

kroonides

	Lisa nr	31.12.2005
VARAD		
Käibevara		
Raha	2	212 838
Nõuded ja ettemaksed	3	12 945
Käibevara kokku		225 783
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	4	10 232 578
Põhivara kokku		10 232 578
VARAD KOKKU		10 458 361
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	5	50 974
Lühiajalised kohustused kokku		50 974
Pikaajalised kohustused		
Muud pikaajalised võlad	6	11 291 330
Pikaajalised kohustused kokku		11 291 330
KOHUSTUSED KOKKU		11 342 303
Omakapital		
Osakapital	7	40 000
Aruandeaasta kahjum		-923 942
OMAKAPITAL KOKKU		-883 942
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		10 458 361

Kasumiaruanne

kroonides

	Lisa nr	2005
Turustuskulud		-529 150
Üldhalduskulud		-392 227
Muud äritulud	8	1 344
Muud ärikulud		-3 908
Ärikahjum		-923 942
Kahjum enne tulumaksustamist		-923 942
Aruandeaasta puhaskahjum		-923 942

Rahavoogude aruanne

kroonides

	Lisa nr	2005
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum		-923 942
<u>Korrigeerimised:</u>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	316 471
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-12 945
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		50 974
Kokku rahavood äritegevusest		-569 443
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-10 549 049
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-10 549 049
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenuid ning emiteeritud võlakirjad		12 037 940
Saadud laenude tagasimaksed		-746 610
Osade emiteerimine	7	40 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		11 331 330
Rahavood kokku		212 838
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		212 838
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	212 838

Omakapitali muutuste aruanne

kroonides

	osakapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 15.07.2004			
Saldo 2004.a aastaaruandes	0	0	0
Emiteeritud osakapital	40 000	0	40 000
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	-923 942	-923 942
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	-923 942	-883 942

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisa 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ ASTRION INVEST 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

B. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil.

C. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

D. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 23/77 (kuni 31. detsember 2005 kehtis maksumäär 24/76, ning kuni 31.12.2004 maksumäär 26/74) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

E. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

F. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Lisa 2 Raha

	<u>31.12.2005</u>
Pangakontod	212828
Raha kokku	213 247

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	<u>31.12.2005</u>
Ettemaksed teenuste eest	12 945
Nõuded ja ettemaksed kokku	12 945

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

	<u>2005</u>
Soetusmaksumus 17.05.2004	0
Amortisatsioonikulu 17.05.2004	0
Netomaksumus 17.05.2004	0
Ostud ja parendused perioodi jooksul	
Soetusmaksumus 31.12.2005	10 549 049
Amortisatsioonikulu 31.12.2005	316 471
Netomaksumus 31.12.2005	-10 232 578
	<u>2005</u>
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	33 395
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	-33 395

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2004	0
Soetamine	10 549 049
Kasum/kahjum ümberhindlusest	0
Saldo 31.12.2005	10 549 049

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

	<u>31.12.2005</u>
Võlad tarnijatele	974
Saadud ettemaksed	50 000
Võlad ja ettemaksed kokku	50 974

Lisa 6 Muud võlad

	Saldo	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>			Tagasimakse tähtaeg
	31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad omanikele	11 291 330	900 000	4 800 000	5 591 330	31.07.2014
Kokku	11 291 330	900 000	4 800 000	5 591 330	

Kõik muud pikaajalised võlad on intressita ja ilma tagatiseta.
Kõik pikaajalised võlad on Eesti kroonides.

Lisa 7 Omakapital

	<u>31.12.2005</u>
Osakapital kroonides	40 000
Osade arv (tk)	1
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	40 000

Lisa 8 Muud äritulud

	<u>2005</u>
Muud äritulud	1 343
Muud äritulud kokku	1 343

Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega

OÜ ASTRION INVEST aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- b. tütarettevõtjaid;
- c. sidusettevõtjaid;
- d. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- e. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- f. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Saldod seotud osapooltega:

	<u>31.12.2005</u>
Omanikud	11 291 330
Pikaajalised kohustused kokku	11 291 330

Lisa 10 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2005 oli ettevõtte käibekapital negatiivne. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2006. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused. 2006. aasta algusest alates teenib ettevõtte bilansis oleva kinnisvarainvesteeringu väljarentimiselt renditulu.

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ ASTRION INVEST juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku kanda 2005. aasta kahjum eelmiste perioodide jaotamata kahjumisse:

1. jaotamata kahjum – 924 tuhat krooni

Juhatuse allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele

OÜ ASTRION INVEST 2005. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 6. aprillil 2006
otsusega, allkirjastamine 6. aprillil 2006:

Juhatuse liige
Martin Murray

Majandusaasta aruande allkirjad

osaühing Astrion Invest (registrikood: 11055547) 01.01.2005 - 31.12.2005 majandusaasta
aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Martin Murray (juhatuse liige)

Kinnitanud

07.04.2006