

12

Karina Kivimägi

WILSON KINNISVARA OÜ

Põhitegevused: Kinnisvaratehingud;
Kinnisvara haldamine ja arendamine

SISUKORD

SISSE TULNUD

30 -06- 2006

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
KASUMIARUANNE	5
BILANSS	5
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	6
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	7
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	7
Lisa 2 Ärikulud- ja äritulud	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalne põhivara	9
Lisa 5 Laenukohustused	9
Lisa 6 Võlad	10
Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega	10
Lisa 8 Omakapital	10
JUHATUSE JA LIIKMETE ALLKIRJAD 2005 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	11

30.06.2006

TEGEVUSARUANNE

Wilson Kinnisvara OÜ on asutatud 12.10.2004. Ettevõtte peamiseks tegevusaladeks on kinnisvaratehingute teostamine ning kinnisvara haldamine ja arendamine.

Arendusperioodil osteti kinnistu aadressil Tallinn, Paldiski mnt 80 plaaniga ehitada kinnistule ärihoone renditulu saamise eesmärgil.

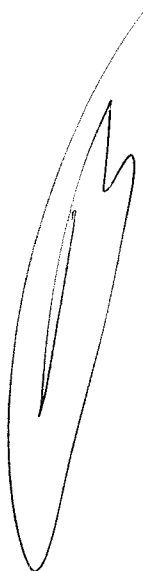
2006. aastal on plaanis jätkata kinnisvarahaldaja ja -arendajana.

Seisuga 31.12.2005 ei vastanud ettevõtte omakapital Äriseadustiku nõuetele. Negatiivne omakapital kaetakse planeeritud majandustegevuse arvelt.

Wilson Kinnisvara OÜ tegevust juhib kaheliikmeline juhatus, koosseisulisi töötajaid ettevõttes aruandeperioodil ei olnud. Aruandeperioodil maksti juhatusele tasusid kogusummas 27 580 krooni.

Veiko Pedosk
Juhatus Liige

14. veebruar 2006. a



(Juhatus liige)

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNEHarju Maakohus
Registriosakond

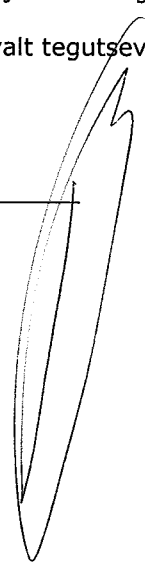
SISSE TULNUD

30-06-2006

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

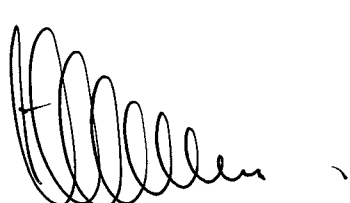
Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 10 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

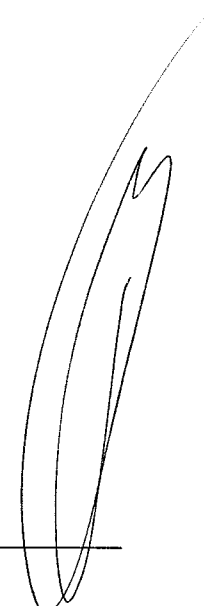
1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.



Veiko Pedosk
Juhatusel liige

14. veebruar 2006. a



Aarne Kuusk
Juhatusel liige

(Juhatusel liige)

KASUMIARUANNE

kroonides

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30.06.2006

	Lisad	2005*
Müügitulu	3	3 923
Brutokasum		3 923
Turustuskulud		-1 887
Üldhalduskulud	2	-37 909
Muud ärikulud		-25
Ärikahjum		-35 898
Finantstulud ja -kulud		-6 052
Aruandeaasta kahjum		-41 950

BILANSS

kroonides

	Lisad	31.12.2005	Algbilanss asutamisel
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		0	40 000
Käibemaksu ettemaks		55 076	0
Käibevara kokku		55 076	40 000
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3	24 443 993	0
Materiaalne põhivara	4	2 374 896	0
Põhivara kokku		26 818 889	0
VARAD KOKKU		26 873 965	40 000

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Kohustused****Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused	5	14 400 000	0
Võlad	6	12 475 915	0
Lühiajalised kohustused kokku		26 875 915	0
Kohustused kokku		26 875 915	0

Omakapital

Osakapital		40 000	40 000
Aruandeaasta kahjum		-41 950	0
Omakapital kokku	8	-1 950	40 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		26 873 965	40 000

*2005 siin ja edaspidi 12.10.2004 - 31.12.2005

Härja Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30-06-2006

12.10.2004

RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides

	Lisad	12.10.2004 - 31.12.2005	12.10.2004
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-35 898	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-55 076	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		220 920	0
Rahavood äritegevusest kokku		129 946	0
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	4	-97 000	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	3	-20 443 993	0
Saadud intressid		220	
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-20 540 971	0
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		20 423 200	0
Laenude ja kapitalirendi tagasimaksed		-200	0
Kontsernikonto kohustuse muutus		499 537	0
Makstud intressid		-545 439	0
Osakapitali sissemaks		0	40 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		20 377 098	40 000
RAHAVOOD KOKKU		-33 926	40 000
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		40 000	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-33 926	40 000
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele		-6 074	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		0	40 000
Raha ja raha ekvivalendid		31.12.2005	31.12.2004
Raha ja pangakontod		0	40 000
Raha ja raha ekvivalendid kokku		0	40 000

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides

	Osakapital	Kahjum	Omakapital kokku
Saldo asutamisel 12.10.2004	40 000	0	40 000
Aruandeperioodi kahjum	0	-41 950	-41 950
Saldo 31.12.2005	40 000	-41 950	-1 950

(Juhatusel liige)

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused**

30.06.2006

Wilson Kinnisvara OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Ettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon, mis on ka esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes finantstuludes ja -kuludes.

Kui tütar- ja ühisettevõtete arvestusvaluuta ei lange kokku emal-ettevõtte arvestusvaluutaga, siis kasutatakse tütar- ja ühisettevõtete välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

- kõik tütar- ja ühisettevõtete vara ja kohustuste kirjed (k.a. selliste tütar- ja ühisettevõtete soetamisel tekkinud firmaväärtus ja õiglase väärtuse korrigeerimised) hinnatakse ümber bilansipäeva kursi alusel;
- tütar- ja ühisettevõtete tulud, kulud ja muud omakapitali muutused hinnatakse ümber perioodi kaalutud keskmise kursiga.

Erinevate valuutakursside kasutamisest tekkivat ümberhindluse vahet kajastatakse omakapitali kirjel "realiseerimata kursivahed".

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Juhul, kui ettevõtte on kauba müümise seoses ka müüdava kauba paigaldamise kohustus ja see moodustab olulise osa tehingu maksumusest, kajastatakse tulu pärast paigaldamisprotsessi lõpetamist. Erandina kajastatakse tulu kohe peale kauba ostjale üleandmist juhul, kui paigaldamine ei ole oma olemuselt keeruline ja tõõmahukas.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusid, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tureguleerimisega nõutud perioodi jooksul.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

30.06.2006

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse iga bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 20 000 kroonist ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega (vaata selle kohta arvestuspõhimõtet „Materiaalne põhivara“).

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

30.06.2006
2005**Lisa 2 Ärikulud- ja äritulud****Üldhalduskulud**

Tööjõukulud	-36 680
Büroo tegevuskulud	-254
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-760
Muud kulud	-216
Üldhalduskulud	-37 909

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

Saldo seisuga 12.10.2004	0
Ostud 2005	24 443 993
Saldo seisuga 31.12.2005	24 443 993

2005

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 923
--	-------

Wilson Kinnisvara OÜ soetas 2005. aastal kinnistu aadressil Tallinn, Paldiski mnt 80.

Lisa 4 Materiaalne põhivaraLõpetamata ehitis Materiaalne põhivara
kokku

Jääkväärtus 12.10.2004	0	0
Ostud 2005	2 374 896	2 374 896
Jääkväärtus 31.12.2005	2 374 896	2 374 896

Materiaalne põhivara on pooleliolev ehitis, mida valmimisel hoitakse renditulu saamise ja turuhinna tõstmise eesmärgil.

Lisa 5 Laenukohustused

31.12.2005

Lühiajalised laenud ja võlakirjad ¹	14 400 000
Laenukohustused kokku	14 400 000

¹Lühiajaliste laenude ja võlakirjade saldo seisuga 31.12.2005. a sisaldab:

Ühekorde tagasimaksega pangalaenu summas 14 400 000 krooni. Laenulepingu intressimäär on 4,418 % aastas (Intressimäära muutmise kuupäev on 22. märts 2006). Pangalaenu alusvaluuta on EUR. Laenuleping kehtib kirjeldatud tingimustel kuni 22. september 2006. a. Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule.

31.12.2005

Tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus (vt lisa 3 ja 4)	26 818 889
--	------------

(Juhatus liige)

31.12.2005
SISSE TULNUD

Lisa 6 Võlad

Võlad tarnijatele²	4 000 000
Muud võlad	
Võlad tasumata arvete eest Arco Vara Grupi ettevõtetele (vt lisa 7)	1 448 256
Võlad laenukohustuste eest Arco Vara Grupi ettevõtetele (vt lisa 7)	6 528 131
Kontsernikonto kohustus (vt lisa 7) ³	499 537
Muud võlad kokku	8 475 915
Võlad kokku	12 475 915

²Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2005 on võlg ettevõttesse 2005. aastal soetatud kinnistu eest aadressil Tallinn, Paldiski mnt 80. Võlg kuulub tasumisele lepingujärgselt 17.03.2006

³Wilson Kinnisvara OÜ on liitunud Arco Vara Ärijuhtimise OÜ kontsernikonto lepingutega. Kontsernikonto lepingute kohaselt vastutavad kontsernikontoga liitunud ettevõtted lepinguga seotud kohustuste eest solidaarselt. Antud limiidi intressimäär oli 15%-25%.

Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapool:	Ostud	Kohustused				Kokku kohustused
		Tasumata arved	Laenu	Kontsernikonto kohustus	Intressid	
Sõsarettevõtted	2005 1 684 256	1 448 256	6 023 000	499 537	505 121	8 475 915

Wilson Kinnisvara OÜ võttis aruandeperioodil Arco Vara Grupi ettevõtetelt laenu kokku 6 023 200 krooni ning maksis laenu tagasi 200 krooni. Võetud laenude intressimäär oli aruandeperioodil 15%-25%. Kõik võetud laenud on lühiajalised. Kõik võetud laenudega arvestatud intressid on kapitaliseeritud lõpetamata ehitise hulka.

Juhtkonna tasud

Ettevõtete juhatuse liikmed said aruandeperioodil tasu kogusummas 27 580 krooni. Juhatuse liikmed ei saa ettevõttelt pensioniga seotud õigusi.

Lisa 8 Omakapital

Seisuga 31.12.2005 jaguneb ettevõtte osakapital üheks (1) osaks nimiväärtusega 40 000 krooni. Osakapitali võib ilma põhikirja muutmata suurendada kuni 160 000 kroonini kuus.

Seisuga 31.12.2005 ei vasta ettevõtte omakapital Äriseadustiku nõuetele. Negatiivne omakapital kaetakse planeeritud majandustegevuse arvelt.

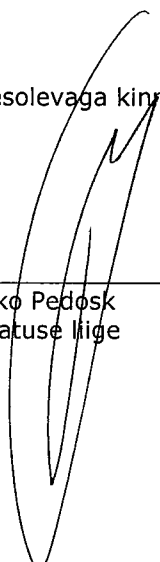
(Juhatuse liige)

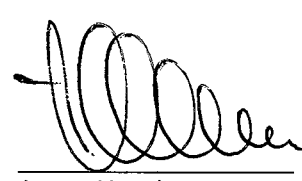
JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2005 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

SISSE TULNUD

30 -06- 2006

Käesolevaga kinnitame Wilson Kinnisvara OÜ 2005. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust:.....



Veiko Pedosk
Juhatuseliige

Aarne Kuusk
Juhatuseliige

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30-06-2006

OÜ Wilson Kinnisvara (registrikood 11078459) osanike nimekiri

Nr.	Osaniku nimi	registrikood	aadress	osa nimiväärtus
1.	Arco Vara AS	10261718	Tallinn, Jõe 2B	40 000 EEK

Veiko Pedosk
Juhataja

