

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

17.06.2009

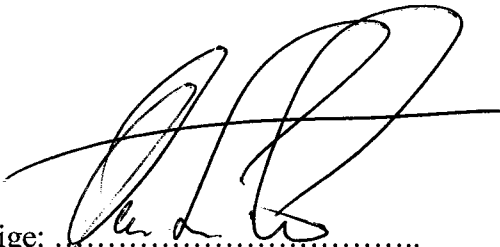
1364 97648

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Äriniimi	OÜ KVINTETT KINNISVARA
Äriregistri kood	11204214
Aadress	Ringtee 12, Tartu 51013
Telefon	736 2003
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2008
Lisatud dokumendid	1. Audiitori järeldusots 2. Osanike nimekiri 3. Tegevusalade loetelu

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aruanne.....	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	5
Rahavoogude aruanne.....	6
Omakapitali muutuste aruanne.....	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	7
Lisa 2. Maksunõuded ja -kohustused.....	8
Lisa 3. Põhivara.....	8
Lisa 4. Laenukohustused.....	8
Lisa 5. Omakapital.....	8
Lisa 6. Tehingud seotus osapooltega	8
Juhatuse liikmete allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele.....	9
Audiitori järeldusotsus.....	10
Kasumi jaotamise ettepanek.....	11
Osanike nimekiri	12
Tegevusalade loetelu	13

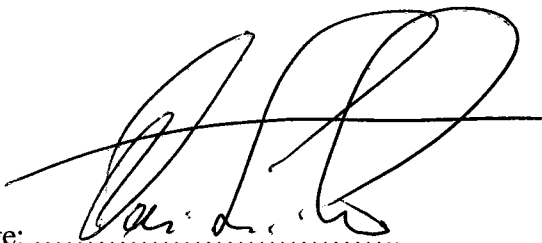
Juhatuse liige: 

Tegevusaruanne

OÜ Kvintett Kinnisvara põhitegevuseks 2008.aastal oli ettevalmistuste tegemine võimalikuks ehitustegevuse alustamiseks lähtuvalt 2006.aastal korraldatud arhitektuurikonkurssi tulemustest kinnistule Paju tn 2. Põhjalikult analüüsiti koostatud ehitusprojekti vastavust klientide ootustele, samuti teostati võrdlusi sarnaste toimivate projektidega Eestis ja maailmas. Peeti läbirääkimisi täiendavate investorite kaasamisega. Ülima tähelepanelikkusega jälgiti kinnisvarasektoris toimuvat. Järsult jähenenud majandusolukorrast ja tulevikuperspektiivide määramatusest tulenevalt ei pidanud OÜ Kvintett Kinnisvara võimalikuks 2008. aastal ehitustegevuse alustamist. Olemasolevat kinnistut hooldati heaperemehelikult. 2009.aastal jätkatakse mõõdukas tempos varem alustatud tegevusega, et sobival hetkel ehitusega alustada.

2008.aastal oli tööl üks töötaja, tööjõukulud 20 796 krooni.

OÜ Kvintett Kinnisvara juhatus koosneb kolmest liikmest. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.



Juhatuse liige:

Raamatupidamise aastaaruanne

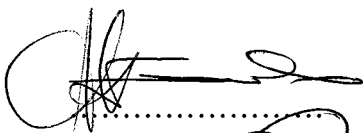
Juhatuse deklaratsioon

OÜ Kvintett Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Kvintett Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varad ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnescid bilansi kuupäeva 31.12.2008 .

Alar Kroodo

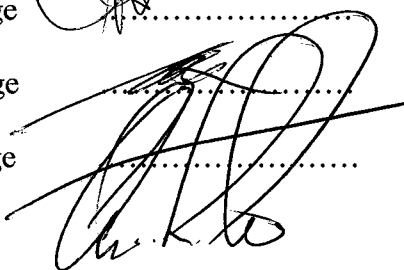
juhatuse liige



30.04. 2009

Kalev Kase

juhatuse liige

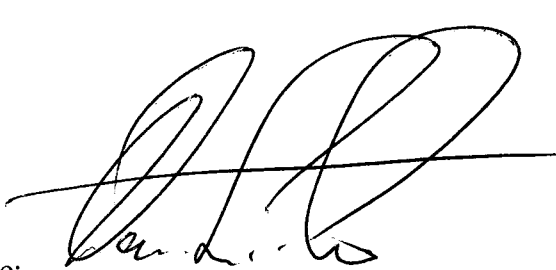


30.04. 2009

Verni Loodmaa

juhatuse liige

30.04. 2009

Juhatuse liige: 

Bilanss

VARAD (kroonides)	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha		6 668	36 233
Maksude ettemaksed	2	723 441	708584
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering	3	16 505 285	16 505 285
Lõpetamata ehitus		4 236 547	4 081 547
VARAD KOKKU		21 471 941	21 331 649

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Maksuvõlad	2	1 424	1 437
Võlad töövõtjatele		1 021	1 021
Intressivõlad	4	869 780	470 327
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	4	6 785 000	6 600 000
Kohustused kokku		7 657 225	7 072 785
Omakapital	5		
Osakapital nimi väärtuses		10 000 000	10 000 000
Ülekurss		4 258 864	4 740 011
Kahjum		-444 148	-481 147
Omakapital kokku		13 814 716	14 258 864
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		21 471 941	21 331 649

Kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa	2008	2007
ÄRIKULUD			
Mitmesugused tegevuskulud		23 944	187 523
Tööjõukulud		20 796	26528
palgakulu		15 600	19900
sotsiaalmaksud		51 976	6628
ÄRIKAHJUM		-44 740	-214 051
FINANTSTULUD- JA KULUD			
Intressikulu	4	399 453	286 994
Muud finantstulud ja -kulud		45	19 898
KOKKU FINANTSTULUD-JA KULUD		-399 408	-267 096
ARUANDEAASTA KAHJUM		-444 148	-481 147

Juhatuse liige:



Arutelu
Wormitöö-aruandele

5

30.12.2008

Allkiri

OO NIMISS

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	Lisa	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Kahjum		-444 148	-214 051
Nõuete ja ettemaksete muutus	2	-14 857	-708 548
Kohustuste ja ettemaksete muutus		399 440	1 021
Kokku rahavood äritegevusest		-59 565	-921 578
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara soetus	3	-155 000	-4 081 547
Laekunud intressid		0	19 898
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-155 000	-4 061 649
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud len	4	185 000	2 600 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		185 000	2 600 000
RAHAVOOD KOKKU		-29 565	-2 381 826
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
		36 233	2 418 059
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
		-29 565	-2 381 826
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus			
		6 668	36 233

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)	Osakapital	Ülekurs	Kahjum	Kokku
Saldo 31.12.2006	10 000 000	5 000 000	-259 989	14 740 011
Ülekursi vähenemine		259 989	-259 989	0
Aruandeperioodi kahjum			-481 147	-481 147
Saldo 31.12.2007	10 000 000	4 740 011	-481 147	14 258 864
Ülekursi vähendamine		-481 147	481 147	0
Aruandeperioodi kahjum			-444 148	-444 148
Saldo 31.12.2008	10 000 000	4 258 864	-444 148	13 814 716

Juhatuse liige:

Alldirigeeritud
idoniirvoniinideks

6

30.12.2008

Allkiri

00.000000

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Kvintett Kinnisvara 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Kvintett Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud maa, mida ei amortiseerita.

Kohustused

Kohustused, mille maksetähtajad on bilansikuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

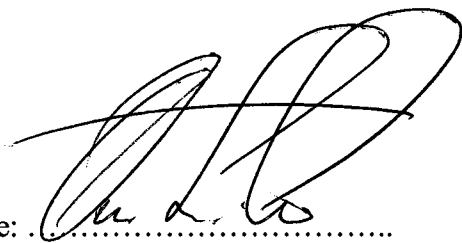
Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2008 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kulu

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil-äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeeringis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsesel meetodil.

Juhatuse liige:



Allkirjastatud
identifitseerimiseks

30.12.2008
Allkiri
OÜ FIMEOS

Lisa 2. Maksunõuded ja kohustused

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	723 441	0	708 584	0
Üksikisiku tulumaks	0	542	0	555
Sotsiaalmaks	0	858	0	858
Töötuskindlustusmaks	0	24	0	24
Kokku	723 441	1 424	708 584	1 437

Lisa 3. Põhivara

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud maa, kuhu on planeeritud ehitada SPA hotell. Lõpetamata ehituse all on näidatud hotelli ehitamisega seotud kulud, mis koosneb põhiliselt projekteerimiskuludest.

Lisa 4. Laenukohustused

OÜ Tähering on OÜ Kvintett Kinnisvaraga sõlminud 20.03.2006.a. laenulemiidi lepingu 8 000 000 krooni ulatuses. Limiit on antud arvestusega, et väljamaksed limiidi kasutamiseks tehakse kolme aasta jooksul. Laenu intressi määr on 6% aastas tagastamata laenu jäägilt, laenulemiit kehtib kümme aastat. Laenu tagastatakse laenulemiidi lõppemisest nelja aasta jooksul. 2006.a. limiidist on kasutatud 4 000 000 krooni, 2007.a. limiidist 2 600 000 krooni ja 2008.a. limiidist 185 000 krooni. Kohustusena on bilansis arvele võetud 2006.a. eest arvutatud intress summas 183 333 krooni 2007.a. eest 286 994 krooni ja 2008.a. eest 399 453 krooni.

Lisa 5. Omakapital

Seisuga 31.12.2008.a. on ettevõtte osakapital nimiväärtusega 10 000 000 krooni, osade arv 2, väärtusega 7 750 000 krooni ja 2 250 000 krooni. Ülekurs on krooni. Vaba omakapital puudub.

Lisa 6. Tehingud seotud osapooltega

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on emaettevõtte, teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted, osahingu juhatus ning nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

OÜ Kvintett Kinnisvara on saanud laenu OÜ Täheringilt

Osapooli nimi	Osapooli kirjeldus	Võetud laenu			Ost
		2008	2007	2008	2007
Tähering OÜ	emettevõtte	185 000	2 600 000		0
Linnaehitus AS	juhatuse liikmega seotud ettevõtte			94 400	3 700 000
Kokku		185 000	2 600 000	94 400	3 700 000

Juhatus liige:

Alldirigeeritud
idoniifitseerimiseks

30.09.2008

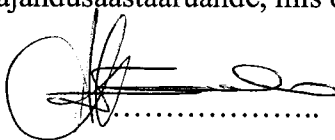
Alldirigeeritud
OÜ RIMESS

Juhatuse allkirjad 2008. a. majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud 2008. aasta majandusaastaaruande, mis on kinnitatud osanike koosolekul:

Alar Kroodo

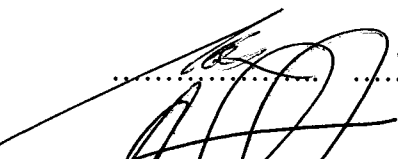
juhatuse liige



30.04... 2009

Kalev Kase

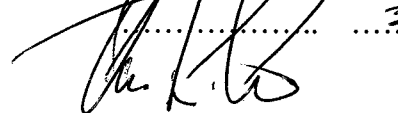
juhatuse liige



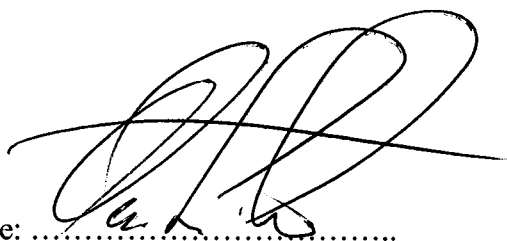
30.04... 2009

Verni Loodmaa

juhatuse liige



30.04... 2009



Juhatuse liige:

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Kvintett Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud **Kvintett Kinnisvara OÜ** raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 8, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrekse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt **Kvintett Kinnisvara OÜ** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

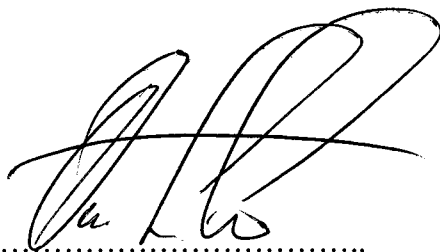
Tartu, 30. aprill 2009

Raul Koni

Vannutatud audiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

2008.aasta majandustegevuse tulemusena kujunes kahjum 444 148 krooni. Juhatus teeb ettepaneku katta kahjum ülekursi arvelt.

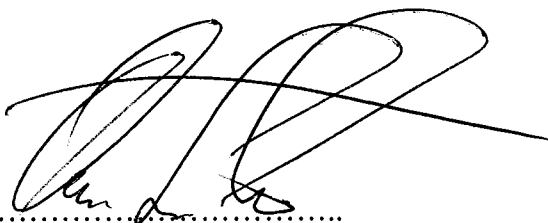
A stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a horizontal crossbar.

Juhatus liige:

Osanike nimekiri

OÜ Levern Mooni 10 Tartu reg nr 10881289 osa nimiväärtus 2 250 000 krooni
OÜ ASM Investments Kapteni 7 Tartu reg nr 11137239 osa nimiväärtus 2 243 400 krooni
OÜ Liivu Kapital Kapteni 5 Tartu reg nr 11537022 osa nimiväärtus 2 243 400 krooni
OÜ AUM Konsult Ilmatari 34 Tartu reg nr 11537045 osa nimiväärtus 1 835 500 krooni
OÜ RauRe Invest Tüürimehe 3 Tartu reg nr 11537039 osa nimiväärtus 1 427 700 krooni

Juhatuses liige:

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Tegevusalade loetelu

41101 SPA hotelli arendus
64301 Investeermistegevus
68101 Kinnis- ja vallasvara ost-müük

Juhatuse liige: 