

31.12.2005
Kinnisvara
KINNISTULNUD

23-03-2006

16

Madi Juhani

KONTROLLITUD

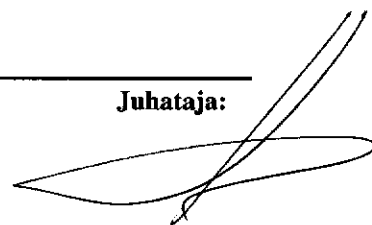
AS TBB KINNISVARA

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2005 lõppenud
majandusaasta kohta*

AS TBB KINNISVARA

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	07. juuli 2005
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2005
Äriühingu nimetus	AS TBB KINNISVARA
Äriregistri number	11162243
Aadress	Vana-Viru 5 Tallinn 10111
Telefon	+372 5051096
Faks	+372 6688001
Põhitegevusala	kinnisvaratehingud
Audiitorkontroll	AS Deloitte Audit Eesti
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Audiitori järeldusotsus Kasumi jaotamise ettepanek



TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATAJA DEKLARATSIOON	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	9
LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED	10
LISA 3. KINNISVARAINVESTEERINGUD	10
LISA 4. LAENUKOHUSTUSED	11
LISA 5. VÕLAD JA ETTEMAKSED	11
LISA 6. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT	11
LISA 7. AKTSIAKAPITAL	12
LISA 8. BILANSIVÄLISED VARAD	12
LISA 9. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	12
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	13
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15

TEGEVUSARUANNE

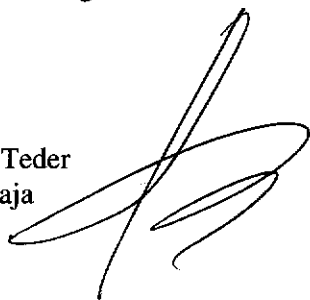
31. DETSEMBRIL 2005 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

AS TBB KINNISVARA asutati 2005.a. juulis ja antud aruandeaastal aktiivset majandustegevust ei toimunud, sellest tulenevalt puudus ka aruandeaastal müügitulu. Aruandeperioodi lõpul tehti ainult üksikuid suuri majandustehinguid - soetati kaks kinnistut.

Järgmise aasta eesmärgiks on kinnistute arendamine ja kõikide finantskohustuste täitmine. 2006. aastal on ka plaanis ettevõtte tegevusalade loetelu laiendamine, seda eelkõige vahendustegevuse ja reklaaminduse alal. Majandusaasta aruande koostamise kuupäevaks tegeleti põhiliselt turu-uuringutega ja eellepingute sõlmimisega mitmes valdkonnas, eelkõige kinnisvaratehingute vahendamisel. Tehtud on ka vajalikud ettevalmistused tegevuse intensiivistamiseks järgnevas aruandeaastaks.

AS TBB KINNISVARA juhatus on ühe liikmeline ja nõukogu koosneb kolmest liikmest, töötajaid 2005. aastal ei olnud. Juhatajale ja nõukogu liikmetele 2005. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Aare Teder
Juhataja



JUHATAJA DEKLARATSIOON

Juhataja hinnangul on AS TBB KINNISVARA jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

juhataja

Atkin

10.03.06

AS TBB KINNISVARA**BILANSS****SEISUGA 31. DETSEMBER 2005**

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

TULNUD

23-03-2006

	Lisa	31.12.2005 EEK	Algbilanss 07.07.2005 EEK
VARAD			
Käibevara			
Raha		14 850 000	800 000
Nõuded ja ettemaksed	2	2 161 517	0
Käibevara kokku		17 011 517	800 000
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3	15 254 237	0
Põhivara kokku		15 254 237	0
VARAD KOKKU		32 265 754	800 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4	11 882 295	0
Võlad ja ettemaksed	5	1 500 890	0
Lühiajalised kohustused kokku		13 383 185	0
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	4	15 000 000	0
Pikaajalised kohustused kokku		15 000 000	0
Kohustused kokku		28 383 185	0
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	7	800 000	800 000
Aruandeaasta kasum		3 082 569	0
Omakapital kokku		3 882 569	800 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		32 265 754	800 000

AS TBB KINNISVARA

KASUMIARUANNE

2005. MAJANDUSAASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

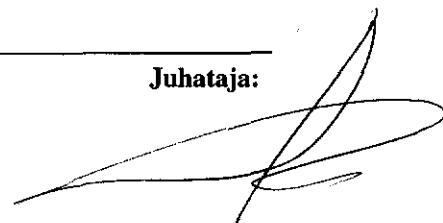
AS Deloitte Audit Eesti

AS Deloitte Audit Eesti
Kontrollikontroll

2005. MAJANDUSAASTA KOHTA

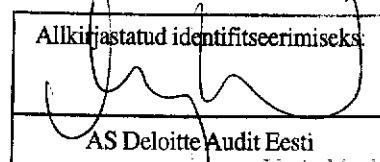
23-03-2006

		07.07.2005- 31.12.2005 EEK
Äritulud		
Muud äritulud	3	<u>3 254 237</u>
Äritulud kokku		3 254 237
Ärikulud		
Mitmesugused tegevuskulud		<u>172 199</u>
Ärikulud kokku		<u>172 199</u>
Ärikasum		3 082 038
Finantstulud ja -kulud		
Muud finantstulud ja -kulud		<u>531</u>
Finantstulud ja -kulud kokku		<u>531</u>
Aruandeaasta kasum		<u>3 082 569</u>



AS TBB KINNISVARA

RAHAVOOGUDE ARUANNE 2005. MAJANDUSAASTA KOHTA

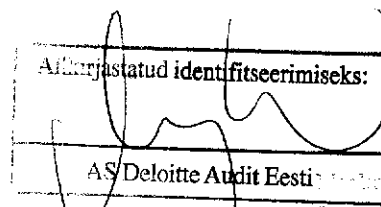


23-03-2006

		07.07.2005- 31.12.2005 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Aruandeaasta kasum		3 082 569
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	3	-3 254 237
Intressitulu		-531
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-2 161 517
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		1 500 890
Rahavood äritegevusest kokku		-832 826
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	3	-12 000 000
Saadud intressid		531
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-11 999 469
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Võetud laenud	4	26 882 295
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		26 882 295
Rahavood kokku		14 050 000
RAHA AASTA ALGUSES		800 000
RAHA AASTA LÕPUS		14 850 000

AS TBB KINNISVARA

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2005. AASTA KOHTA



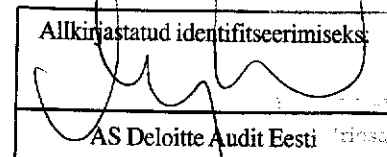
23 -03- 2006

	Aktsiakapital EEK	Jaotamata kasum EEK	Kokku EEK
07. juuli 2005			
Aktsiate emissioon (Ettevõtte asutamine)	800 000	0	800 000
Aruandeaasta kasum	<u>0</u>	<u>3 082 569</u>	<u>3 082 569</u>
31. detsember 2005	<u>800 000</u>	<u>3 082 569</u>	<u>3 882 569</u>

A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

AS TBB KINNISVARA

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2005. AASTA KOHTA



LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

AS TBB KINNISVARA (edaspidi ka "Ettevõtte") 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil, bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse sõltumatu eksperdi poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenev kasum/kahjum kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

AS TBB KINNISVARA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

TULNUD

23-03-2006

Võetud laenud

Intressikandvad pangalaenud ja arvelduskrediidid kajastatakse esmaselt saadud raha summas. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksete. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

Tulude arvestus

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Raha ja rahavood

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa ja pangakontode saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED

	31.12.2005 EEK	07.07.2005 EEK
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded, s.h. käibemaks	2 161 517	0
Kokku	2 161 517	0

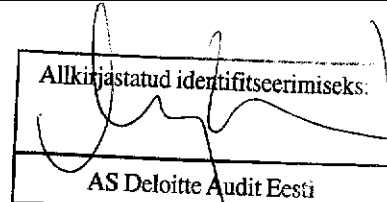
LISA 3. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringute liikumise aruanne on alljärgnev:

	EEK
07. juuli 2005	
Soetamine	12 000 000
Kasum ümberhindlusest	3 254 237
31. detsember 2005	15 254 237

AS TBB KINNISVARA

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



23-03-2006

LISA 4. LAENUKOHUSTUSED

Ettevõtte on alljärgnevad tagatiseta laenukohustused:

	31.12.2005 EEK	07.07.2005 EEK
Arvelduskrediit Tallinna Äripanga AS-ilt intressimääraga 6% aastas, lõpptähtajaga 12.12.2006, alusvaluutas EUR.	11 882 295	0
Pikaajaline laen Tallinna Äripanga AS-ilt intressimääraga 6% aastas, lõpptähtajaga 30.06.2007, alusvaluutas EUR.	15 000 000	0
Laenukohustused kokku	26 882 295	0
Sealhulgas lühiajaline osa	11 882 295	0
Pikaajaline osa	15 000 000	0

Ülaltoodud laenukohustuste tagasimaksed jagunevad alljärgnevalt:

	EEK
Kuni 1 aasta	11 882 295
Üle 1 aasta	15 000 000
Kokku	26 882 295

LISA 5. VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2005 EEK	07.07.2005 EEK
Võlad tarnijatele	890	0
Saadud ettemaksed	1 500 000	0
Kokku	1 500 890	0

LISA 6. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Alates 1. jaanuarist 2006 on maksumäär 23/77 väljamakstud dividendi summalt.

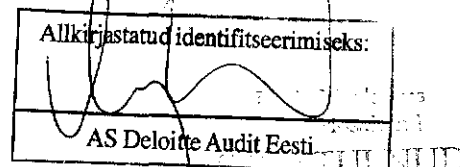
Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

AS TBB KINNISVARA

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

23-03-2006



Ettevõtte jaotamata kasum peale kohustuslikku reservi moodustamist seisuga 31. detsember 2005 moodustas 3 002 569 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb peale kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 896 871 krooni.

LISA 7. AKTSIAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2005 on Ettevõtte aktsiakapital 800 000 krooni, mis jaguneb 800 aktsiaks nimiväärtusega 1 000 krooni.

Aruandeperioodil emiteeriti 800 aktsiat nimiväärtusega 1 000 krooni, mille eest tasuti rahas.

LISA 8. BILANSIVÄLISED VARAD

Bilansiväliseks varaks 31. detsembril 2005 oli kasutamata arvelduskrediidi limiit 8 117 705 krooni. Kogu arvelduskrediidi limiit on 20 000 000 krooni.

LISA 9. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtja, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, juhatajat, nõukogu liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Ettevõtte emaettevõtjaks on Tallinna Äripanga AS, kellele kuulub 100% Ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest.

Seotud osapooltega toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

	2005 EEK	
Makstud teenustasud		
Emaettevõtja	151 026	
Võetud laenud		
Emaettevõtja	26 882 295	
Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:		
	31.12.2005 EEK	07.07.2005 EEK
Laenuvõlg		
Emaettevõtja	26 882 295	0

* * *

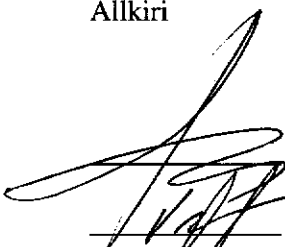
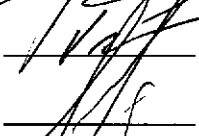
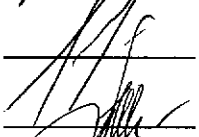
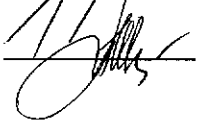
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhataja on 10. märtsil 2006 koostanud AS TBB KINNISVARA tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

AS TBB KINNISVARA nõukogu on juhataja poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, juhatuse ettepaneku kasumi jaotamise kohta ning audiitori järeldusotsuse läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Majandusaasta aruande allkirjastamisega kinnitavad juhataja ja kõik nõukogu liikmed majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Aare Teder	juhataja		10.03.06
Valeri Haritonov	nõukogu liige		10.03.06
Andrei Žukov	nõukogu liige		10.03.06
Tatjana Levitskaja	nõukogu liige		10.03.06

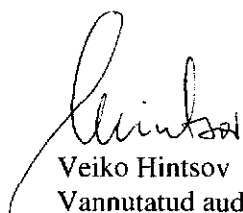
AUDITORI JÄRELDUSOTSUS

AS-i TBB KINNISVARA aktsionärile:

Oleme auditeerinud AS-i TBB KINNISVARA (edaspidi "Ettevõte") 31. detsembril 2005 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Ettevõtte juhataja. Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal.

Meie audit on läbi viidud vastavalt Eesti Auditeerimiseeskirjale. Nimetatud eeskirja kohaselt planeerime ja viime auditi läbi saamaks piisavat kinnitust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ning valeandmeid. Audit hõlmab tõendusmaterjalide, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajad ja avalikustatud informatsioon, väljavõtetel kontrolli. Audit hõlmab ka hinnangu andmist kasutatud arvestuspõhimõtetele ja juhtkonna poolt antud olulisematele raamatupidamislikele hinnangutele ning seisukoha võtmist raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi suhtes. Usume, et meie poolt läbiviidud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Ettevõtte finantsolukorda seisuga 31. detsember 2005, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.



Veiko Hintsov
Vannutatud audiitor
13. märts 2006



AS Deloitte Audit Eesti

AS TBB KINNISVARA

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS TBB KINNISVARA juhataja teeb ettepaneku jaotada 2005. aasta kasum summas 3 082 569 krooni järgnevalt:

kohustuslikku reservkapitali	80 000	krooni,
jaotamata kasumi arvele	3 002 569	krooni.

10. märts 2006

Aare Teder
Juhataja

