

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01. jaanuar 2005

aruandeaasta lõpp: 31. detsember 2005**ärinimi või sihtasutuse**

nimi: OÜ Pro Kinnisvara

registrikood: 10559984

tänava/talu nimi,

maja ja korteri number: Jugapuu tee 23B

küla/alev/alevik/linn

: Tallinn

postisihnumber: 12113

maakond: Harjumaa

telefon: +372 50 87399

e-posti aadress: balafon@hot.ee

põhitegevusala: Kinnisvara ost, müük, vahendus

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.....	9
Lisa 2. Nõuded ostjatele.....	12
Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded.....	12
Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused.....	13
Lisa 5. Tütarettevõtete osad.....	13
Lisa 6. Sidusettevõtete osad.....	14
Lisa 7. Immateriaalne põhivara.....	14
Lisa 8. Lühiajalised kohustused.....	15
Lisa 9. Pikaajalised kohustused.....	15
Lisa 10. Müügitulu tegevusalade lõikes.....	15
Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega.....	15
Juhatuse allkiri 2005. aasta majandusaasta aruandele.....	17
Kasumi jaotamise ettepanek.....	18
Osanike nimekiri.....	19

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2005. aastal jätkus OÜ Pro Kinnisvara traditsiooniline äritegevus kinnisvara valdkonnas.

Tulud, kulud ja kasum

2005. aastal moodustas OÜ Pro Kinnisvara müügitulu 41 223 934 mln krooni. Peamise osa müügitulust moodustas kinnisvara müük.

OÜ Pro Kinnisvara kasumiks kujunes 48 423 532 mln krooni. Kasumi kasv tugines osaliselt tütar- ja sidusettevõtete osadelt tekkinud kasumist ning 20 548 721 mln krooni ulatuses ettevõtte otsese majandustegevuse tulemusena.

Suurimad kuluartiklid olid kinnisvara ostukulud ja liising- ning laenulepingute intressid.

Investeeringud

Aruandeperioodil soetati kinnisvarainvesteeringuid 7 742 572 miljoni krooni väärtuses.

Tütar- ja sidusettevõtted

OÜ Pro Kinnisvaral on jätkuvalt 100% osalus tütaretevõtetes OÜ Balafon ja OÜ Cristof. Aruandeaastal soetati täiendav 50 % -ne osalus ettevõttes OÜ Stansfield. Mõlemad tütaretevõtted ja sidusettevõtte on tegutsevad kinnisvaraturul.

Tütaretevõtte OÜ Balafon 2005. aasta majandustulemuseks kujunes 644 742 mln krooni kasumit. Tütaretevõtte OÜ Cristof 2005. aasta majandustulemuseks kujunes 1 554 079 mln krooni kasumit. Sidusettevõtte OÜ Stansfield 2005. aasta majandustulemus kujunes 21 712 402 mln krooni kasumit.

Personal

OÜ Pro Kinnisvaral aruandeaastal töotajaid ei olnud.

Juhatuse liikme tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Pro Kinnisvara jätkab järgmisel majandusaastal tegevust kinnisvaraturul.

Laivi Mesikäpp

juhatuse liige

.....

28.09.2006

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatusdeklaratsioon

OÜ Pro kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ▣ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ▣ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Pro Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ▣ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ▣ OÜ Pro Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Laivi Mesikäpp

juhatuse liige

.....

28.09.2006

Bilanss

VARAD

(kroonides)	Lisa	31.12.2005	31.12.2004
Käibevara			
Raha ja pangakontod		90 341	41 678
Nõuded ostjate vastu	2		
Ostjatelt laekumata arved		15 307 442	25 014
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-	-185
Kokku nõuded ostjate vastu	11	15 307 442	24 829
Mitmesugused nõuded			
Nõuded emattevõtte ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	14;11	8 653 467	1 433 431
Muud lühiajalised nõuded	3	911 957	350 284
Kokku mitmesugused nõuded		9 565 424	1 783 716
Viitlaekumised			
Muud viitlaekumised		-	1 216 400
Kokku viitlaekumised		-	1 216 400
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	34	34
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		-	5 203
Kokku ettemaksed		34	5 237
Varud	5		
Müügiks ostetud kinnisvara		-	10 559 340
Ettemaksed tarnijatele		1 201	556
Kokku varud		1 201	10 559 896
Käibevara kokku		24 964 442	13 631 756
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	5	13 787 073	7 974 664
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	6	21 732 402	0
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		35 519 475	7 974 664
Kinnisvarainvesteeringud		2 030 984	7 757 099
Materiaalne põhivara		7 338 654	
Immateriaalne põhivara			
Patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara	7		
Põhivara akumulieeritud kulum (miinus)		3 097	3 097
		-1 605	- 981
Lõpetamata põhivara ja ettemaksed põhivara eest		360 380	795 628
Põhivara kokku		45 250 986	16 529 508
VARAD KOKKU		70 215 427	30 161 264

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides)		31.12.2005	31.12.2004
KOHUSTUSED	Lisa		
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Lühiajalised laenud	8;11	8 113 165	10 463 165
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		-	2 363 343
Kokku võlakohustused		8 113 165	12 826 508
Ostjate ettemaksed toodete ja teenuste eest		2 415 000	1 306 400
Võlad tarnijatele		73 403	503 962
Maksuvõlad	4	13 184	3653
Lühiajalised kohustused kokku		10 614 752	14 640 523
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	9	1 256 600	5 600 197
Pikaajalised kohustused kokku		1 256 600	5 600 197
Kohustused kokku		11 871 352	20 240 720
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		4000	4000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		9 876 544	5 280 581
Aruandeaasta kasum		48 423 532	4 595 962
Omakapital kokku		58 344 076	9 920 544
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		70 215 427	30 161 264

Kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa	2005	2004
Müügitulu	10	41 223 934	1 197 584
Muud äritulud		350 000	-
Kaubad , toore, materjal, teenused		20 452 951	1 112 349
Mitmesugused tegevuskulud		38 621	7 708
Põhivara kulum	7	624	617
Muud äriksulud	4	26 133	4 730
Ärikasum		21 055 605	72 181
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja – kulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	6	5 812 409	4 858 017
Finantstulud ja – kulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	7	21 712 402-	-
Finantstulud ja – kulud muudelt pikaajal. fin.investeeringutelt		-	5 990
Intressikulud		172 130	341 443
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		9 994	3 887
Muud finantstulud ja – kulud		25 241	5 105
Kokku finantstulud ja – kulud		27 367 928	4 523 782
Kasum enne tulumaksustamist		48 423 532	4 595 962
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		48 423 532	4 595 962

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)	Lisa	2005	2004
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		48 423 532	4 595 962
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	624	617
Finantsinvesteeringu muutus	5;6	-18 598 010	-4 858 018
Nõuded ostjate vastu muutus	3:11	-13 917 885	421 871
Nõuded kons. grupi ev. vastu		-	3 044 600
Äritegevusega seotud ettemaksete muutus		4 558	-3126
Varude muutus		-	151 297
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus:			
Maksu kohustuse muutus	4	9 531	3644
Võlad hankijatele		720 511	503 562
Kohustuse muutus		-	
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud			-60 000
Kokku rahavood äritegevusest		16 642 861	-1 119 365
Rahavood investeerimistegevusest			
Lõpetamata põhivara		192 256	795 628
Tütarettevõtte ost		-	-20 408
Sidusettevõtte ost	6	-20 000	-
Muude finantsinvesteeringute soetus		-	-6 130 033
Antud laenud	3	-710 000	-410 000
Antud laenude tagasimaksed		-	410 000
Antud laenud kontserniettevõtetele		-10 172 000	-96 500
Antud laenude tagasimaksed kontserniettevõtetelt		2 825 127	3 141 100
Kokku rahavood investeerimistegevusest		- 7 884 617	- 2 310 213
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud/liisingud finantsettevõtetelt		3 098 692	3 941 933
Saadud laenud muud	8	4 200 000	2 760 500
Saadud laenude/liisingute tagasimaksed		-7 808 273	-2 838 517
Saadud muude laenude tagasimaksed		-8 200 000	-400 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-8 709 581	3 463 916
RAHAVOOD KOKKU			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		41 678	7 340
Raha ja raha ekvivalentide muutus		48 663	34 338
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		90 341	41 678

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2004	40 000	4000	9 876 544	9 920 544
Aruandeperioodi puhaskasum		-	48 423 532	48 423 532
Saldo 31.12.2005	40 000	4000	48 423 532	58 344 076

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Pro Kinnisvara 2005. 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 Pro Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

OÜ Pro Kinnisvara on koostanud kontserni raamatupidamise aastaaruande lihtsustatud meetodil.

Raha ja raha ekvivalentid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudselt meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses üldkuludesse.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varudes kajastatakse kõiki müügiks ostetud kinnisvaraobjekte. Varud hinnatakse bilansis lähtudes turuhinnast.

Müügiks ostetud kinnisvara, mida hoitakse pikemaajaliselt tulu saamise eesmärgil või turuhinna tõusu eesmärgil, kajastatakse Kinnisvarainvesteeringute all.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraes neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	5 - 10%	10 - 20 aastat
Seadmed	15 - 25%	4 - 6 ² / ₃ aastat
Sõidukid	25 - 33%	3 - 4 aastat
Muu inventar	33 - 50%	2 - 3 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivarale. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised

amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Imateriaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Litsentsid, patendid	5 - 33%	3-20 aastat
Firmaväärtus	20- 50%	2-5 aastat

Teatud juhtudel võib vara omandada nii materiaalse kui ka immateriaalse põhivara tunnuseid. Sellisel juhul klassifitseeritakse vara vastavalt sellele, kumma tunnustele vastab see rohkem.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasest väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi (ekspert hinnangud). Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti bilansilisest väärtusest ja selle vastavusest turuhinnale, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksed jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Potentsiaalseteks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või nende suuruse hindamine ei ole usaldusväärne. Potentsiaalsete kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

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 2004 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Lisa 2. Nõuded ostjatele

(kroonides)

	31.12.2005	31.12.2004
Ostjatelt laekumata arved kinnisvara	15 261 742	15 314
Ostjatelt laekumata arved muu	45 700	9 700
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-	-185
Kokku	15 307 442	24 829

Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded

(kroonides)

Nõue	tähtaeg	intress	Nõude suurus
OÜ CBD Holding laen	31.12.2004	1% kuus	150 000
OÜ Madigan Trade laen	06.10.2006	5% aastas	450 000
OÜ Madigan Trade laen	10.10.2006	5% aastas	200 000
eraisik	05.01.2006	5% kuus	60 000
Laenude intressid			19 149
Muud nõuded			32 808
Kokku			911 957

Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused

(kroonides)

Maksuliik	31.12.2005		31.12.2004	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Tulumaks	-	34	-	34
Tulumaksu intress	-	3	-	3
Sotsiaalmaksu intress	-	6	-	6
Viitvõlad maamaks	-	13 141	-	3 610
Erisoodustuse tulumaks	34	-	34	-
Kokku	34	13 184	34	3 653

Lisa 5. Tütarettevõtte osad

(kroonides)

	OÜ Balafon	OÜ Cristof	Kokku
Asukoht	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	
Põhitegevusala	Kinnisvara ost- müük-vahendus	Kinnisvara ost- müük-vahendus	
Osade arv 31.12.2004	1	1	
Osade arv 31.12.2005	1	1	
Osalus 31.12.2004	100%	100%	
Osalus 31.12.2005	100%	100%	
Soetusmaksumus 31.12.2004	40 000	40 000	80 000
Soetusmaksumus 31.12.2005	40 000	40 000	80 000
Bilansiline maksumus 31.12.2004	7 285 051	689 613	7 974 664
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	4 258 331	1 554 078	5 812 409
Bilansiline maksumus 31.12.2004	11 543 382	2 243 691	13 787 073

Tütarettevõtete omakapital seisuga 31.12.2005

	Balafon OÜ	Cristof OÜ
Osakapital	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	7 241 051	644 742
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	4 258 331	1 554 079
Omakapital kokku	11 543 382	2 242 821
Investeeriija osa omakapitalist	100%	100%

Lisa 6. Sidusettevõtete aktsiad

	Stansfield OÜ	Kokku
Asukoht	Eesti Vabariik	
Põhitegevusala	Kinnisvarainvesteeringud	
Osade arv 31.12.2004	-	-
Aruandeaastal soetatud osad (tk)	1	1
Aktsiate ja osade arv 31.12.2005	1	1
Osalus 31.12.2004	0%	
Osalus 31.12.2005	50%	
Soetusmaksumus 31.12.2004	0	0
Aruandeaastal soetatud osad	1	1
Soetusmaksumus 31.12.2005	20 000	20 000

Sidusettevõtte omakapital seisuga 31.12.2005

	Stansfield OÜ
Osakapital	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	43 424 804
Omakapital kokku	43 464 805
Investeeriija osa omakapitalist	50%

Lisa7. Immateriaalne põhivara

(kroonides)

	Lisa	Ostetud litsentsid jms.	Kokku
Soetusmaksumus			
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2004		3 097	3 097
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2005		3 097	3 097
Akumuleeritud kulum ja allahindlused			
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2003		981	981
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu		624	624
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2004		1 605	1 605
Jääkväärtus			

Jääkväärtus seisuga 31.12.2003	2 116	2 116
Jääkväärtus seisuga 31.12.2004	1 492	1 492

Lisa 8. Lühiajalised kohustused

(kroonides)

Lühiajalised kohustused (kroonides)	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta	Muud tingimused
Investeeringislaen maksetähtaeg 1 aasta	5 913 165	31.12..2006	intressita	EEK	Laen on saadud tagatiseta
Investeeringislaen maksetähtaeg 1 aasta	2 200 000	31.12.2006	intressita	EEK	

Lisa 9. Pikaajalised kohustused

(kroonides)

Pikaajalised kohustused (kroonides)	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta	Muud tingimused
Liising 0049855L	1 256 600	15.12.2012	%	EUR	
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	158 755				
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	896 145				
sh. maksetähtaeg üle 5 aasta	201 700				

Lisa 10. Müügitulu tegevusalade lõikes

(kroonides)

Tegevusala	2005	2004
Tulud kinnisvara müügist	41 201 400	1 102 000
Tulud renditeenustest/üürist	22 534	95 584
Kokku	41 223 934	1 197 584

Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega

(kroonides)

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- ☒ Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- ☒ Tütar- ja sidusettevõtted;

- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid.

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

Seotud osapool		Nõuded	Kohustused
Balafon OÜ	tütarettevõtte	8 653 467	-
Cristof OÜ	tütarettevõtte		2 200 000
Stansfield OÜ	sidusettevõtte	15 000 000	
Laivi Mesikäpp	Ettevõtte osanik		5 913 165
Kokku		23 653 467	8 113 165

Aruandeaastal tagastati emaettevõttele lühiajalist laenu tütarettevõtte poolt summas 2 825 127 mln krooni. Laenu tagasimakse tähtaeg on vastavalt nõude esitamisele. Laen on saadud intressimääraga 0% aastas.

Aruandeaastal tagastati ettevõtte osanikule laenu summas 6 550 000 tuhat krooni. Laen on antud tähtajatult laenu tagastamisega vastavalt nõude esitamisel. Laen on saadud intressimääraga 0% aastas.

Juhatuses allkiri 2005. aasta majandusaasta aruandele

OÜ Pro Kinnisvara juhatus on koostanud 2005. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Laivi Mesikäpp

juhatuse liige

.....

28.09.2006

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	9 876 543
2005. aasta puhaskasum	48 423 532

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2005 58 300 076

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

2005. jaotuskõlbulik kasum jätta jaotamata.

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 58 300 076

Juhatus:

		Kuupäev	Allkiri
Juhatuse liige	Laivi Mesikäpp	28.09.2006	

OÜ Pro Kinnisvara
OSANIKE NIMEKIRI

Nr.	Osaniku nimi	Reg./isiku kood	asukoht	osa nimiväärtus	märkused
1.	AS Kermon	10205223	Tallinn	40000	osa müüdnud 17.06.1999
2.	Laivi Mesikäpp	46909060260	Tallinn	40000	osa omandatud 17.06.1999

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing Pro Kinnisvara (registrikood: 10559984) 01.01.2005 - 31.12.2005 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Laivi Mesikäpp (juhatuse liige)

Kinnitanud

01.10.2006