

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27. 06. 2006

22 h 60415
21.

Majandusaasta aruanne

OÜ ANOVELA KINNISVARA

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2005
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2005

Äriregistri kood	10353076
Aadress:	Teguri 37, 50107 Tartu
Telefon:	7 366 213
Faks:	7 343 517
Elektronpost	alananovela@hotmail.ee
Interneti kodulehekülg	
Põhitegevusala	Kinnisvarainvesteeringud
Tegevjuht	Alan Uibo
Audiitor	Rimess Capital MRI OÜ

Lisatud dokumendid	1. Audiitori järeldusotsus
	2. Kasumi jaotamise ettepanek

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27. 06. 2006

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1 Raha ja pangakontod	13
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 3 Viitlakumised ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksud	13
Lisa 5 Varud	13
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 7 Sidusettevõtted	14
Lisa 8 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	14
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 10 Materiaalne põhivara	15
Lisa 11 Kapitalirendiga soetatud varad	16
Lisa 12 Kasutusrent	16
Lisa 13 Völakohustused	16
Lisa 14 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	17
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Muud äritulud ja muud ärikulud	17
Lisa 17 Osakapital	18
Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega	18
Juhatuse allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele	19
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	20
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	21
OSANIKE NIMEKIRI	22

27. 06. 2006

Tegevusaruanne

OÜ Anovela Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvaratehingute sooritamine, büroo- ja äripindade rent ja haldamine, Aasa elamurajooni arendamine. Realiseerimise netokäive oli 2005.aastal 13 137 432 krooni, millest 84% moodustab Aasa elamurajooni kruntide müük, 13% büroo- ja äripindade rent, 3% autode müük ja rent.

2005.aastal jätkus Aasa elamurajooni vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitus, samuti teede rajamine. Alustati Aasa elurajooni II etapi kruntide müüki.

2005.aastal hakati rajama iga krundini gaasitrasse, töö lõpetatakse 2006.aasta sügiseks. Jätkame büroo- ja äripindade rentimist ja haldamist, autode ostu-müügi vahendust. Aasa elamurajooni I etapi 76 krunti on müüdud ja aastaaruande esitamise momendiks on Aasa II etapi 68 krundist ainult 5 krunti müümata.

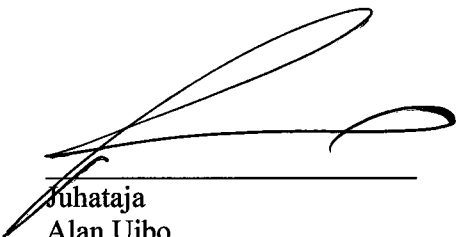
Keskmine töötajate arv majandusaastal oli 3, töötasufond kokku 320 346 krooni. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

2005.a. detsembris osteti 200 AS Kastiina lihtaktsiat kogusummas 200000.- krooni, mis aga 21.12.05.a. Tartu Maakohtu kohtumääruse alusel arestiti.

24.03.2006.a. sõlmitud kompromisslepingu alusel kohustus M. Kalamees tasuma AS Kastiina aktsiate eest OÜ Anovela Kinnisvarale 100 000.-krooni 15.aprilliks 2006.a. ja hiljemalt 10.veebruariks 2007.a. 100 000.-krooni.

OÜ Anovela Kinnisvara peamised finantssutarvud:

	2005.a.	2004.a.
Varade rentaablus	0,405	0,224
Omakapitali rentaablus (ROE)	0,433	0,301
Maksevõime üldine tase	8,823	1,913
Omakapitali ühe osaku kohta	8 690 160	4 928 130


Juhataja

Alan Uibo

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27. 06. 2006

Tegevjuhtkonna deklaratsioon aastaaruandele

OÜ Anovela Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

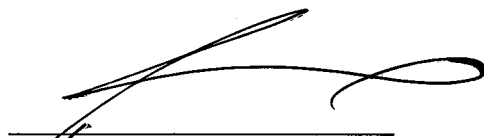
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2005 ja aastaaruande koostamispäeva 06.03.2006 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ Anovela Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2005.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tartus, 22.03.2006


Juhataja
Alan Uibo

Bilanss
(kroonides)

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27.06.2006

Lisa nr 31.12.2005 31.12.2004

VARAD

Käibevara

Raha ja pangakontod	1	2 622 068	303 796
Nõuded ostjate vastu	2	751 378	406 549
Muud nõuded	8	717 196	1 607 341
Viitlaekumised ja ettemaksed	3,4	96 099	135 552
Varud ja müügiootel varad	5	2 938 965	1 452 362
Käibevara kokku		7 125 706	3 905 600

Põhivara

Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	323 264	279 136
Kinnisvarainvesteeringud	9	199 470	1 684 470
Materiaalne põhivara	10	10 934 620	7 390 195
Põhivara kokku		11 457 354	9 353 801
VARAD KOKKU		18 583 060	13 259 401

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Lühiajalised kohustused

Võlakohustused	13	299 094	1 265 032
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		2 000	0
Võlad tarnijatele		343 494	561 824
Maksuvõlad	4	39 104	34 010
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	14	123 929	180 697
Lühiajalised kohustused kokku		807 621	2 041 563

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused	13	395 118	1 361 577
Pikaajalised kohustused kokku		395 118	1 361 577

KOHUSTUSED KOKKU

1 202 739 3 403 140

Omakapital

Osakapital	17	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		9 812 261	6 848 157
Aruandeaasta kasum (kahjum)		7 524 060	2 964 104

OMAKAPITAL KOKKU

17 380 321 9 856 261

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

18 583 060 13 259 401

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"30" 05.2006 a. *Korp*

Rimess Capital MRI OÜ

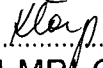
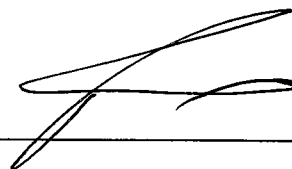
TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27. 06. 2006

Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2005	2004
Müügitulu	20	13 137 432	6 380 414
Muud äritulud	21	58 858	1 402 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	22	1 883 184	1 708 037
Muud tegevuskulud		2 835 052	2 282 038
Tööjõu kulud			
Palgakulu		253 895	353 287
Sotsiaalmaks		107 178	99 858
Tööjõu kulud kokku		361 073	453 145
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	527 933	340 930
Muud ärikulud	21	495	708
Ärikasum (-kahjum)		7 588 553	2 997 556
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		19 170	75 179
Intressikulud		-68 423	-108 631
Muud finantstulud ja -kulud		-15 240	0
Finantstulud ja -kulud kokku		-64 493	-33 452
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		7 524 060	2 964 104
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		7 524 060	2 964 104

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"30" 05 2006 a. 
Rimess Capital MR OÜ

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27. 06. 2006

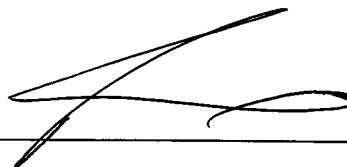
Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2005	2004
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		7 588 553	2 964 104
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	527 933	340 930
Kasum (+kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest		-24 034	29 738
Kasum kinnisvara ümberhindlusest			-1 402 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-305 376	-976 841
Varude muutus		-1 486 603	-755 229
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-294 451	1 221 100
Kokku rahavood äritegevusest		6 006 022	1 421 802
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-1 131 012	-77 575
Lõpetamata ehitus		-2 656 636	-1 568 581
Materiaalse põhivara müük		37 712	1 017 500
Soetatud aktsiaid	8	-200 000	0
Muude finantsinvesteeringute soetus		1 485 000	0
Muude finantsinvesteeringute müük			-184 470
Antud laenud		-179 100	0
Antud laenude tagasimaksed		1 080 000	55854
Saadud intressid		19 170	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 544 866	-757 272
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad		877 000	1 830 313
Saadud laenude tagasimaksed		-2 811 190	-2 431 454
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-125 031	-75 928
Makstud intressid, jt. finantskulud	8	-83 663	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-2 142 884	-677 069
Rahavood kokku		2 318 272	-12 539
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	303 796	316 335
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 318 272	-12 539
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	2 622 068	303 796

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"30" 05 2006 a. Ktary

Rimess Capital MRL OÜ



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27.06.2006

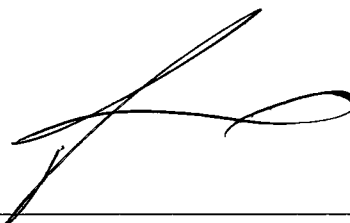
Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003	40 000	4 000	6 848 157	6 892 157
2004. a puhaskasum	0	0	2 964 104	2 964 104
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	4 000	9 812 261	9 856 261
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	7 524 060	7 524 060
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	4 000	17 336 321	17 380 321

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"30" 05 2006 a. *Itay*

Rimess Capital M&I OÜ



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**Raamatupidamise aastaaruande lisad**

27. 06. 2006

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Anovela Kinnisvara 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatu-pidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete

Allkirjastatud identifitseerimiseks"30" 06. 2006 a. 

Rimess Capital MR OÜ

TARTU MAAKOHTUS
REGISTRIOSAKOND
SISSETRÜKK

27. 06. 2006

osas. Varem alla hinnatud ebatöenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatöenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse ja individuaalse hindamise meetodit

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 15 000 krooni. Enne 01.01.2005.a. võeti põhivarana arvele üle 3000 kr maksnud arvutid ja masinad ning seadmed, mis on kajastatud ka 2005.aasta bilansis.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 15 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tööenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised	20 aastat
Muud masinad ja seadmed	5 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"30. 06. 2006 a. Ktoy.....

Rimess Capital MR/OU

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid) kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

27.06.2006

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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooniperioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"30" 05 2006 a. K. K. K.
Rimess Capital MFI OÜ

tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

TARTU MAAKOHU
REGISTRIOSAKONNI
SISSE TULNUD

27.06.2006

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

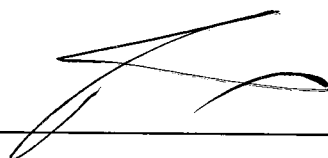
Kohustuslik reservkapital

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks

30.05.2006 a. *Klorp*

Rimess Capital MR OÜ



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27. 06. 2006

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2005	31.12.2004
Sularaha kassas	6 066	4 244
Pangakontod	2 616 002	299 552
Raha ja pangakontod kokku	2 622 068	303 796

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2005	31.12.2004
Ostjatelt laekumata arved	751 378	406 549
Nõuded ostjate vastu kokku	751 378	406 549

Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Intressid	6379	27950
Muud viitlaekumised	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)	60 440	95670
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	29 280	11 932
Viitlaekumised kokku	96 099	135 552

Lisa 4 Maksud

	31.12.2005		31.12.2004	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	60 440	0	91 977	0
Erisoodustuse tulumaks	0	1264	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	12 542	0	13 161
Sotsiaalmaks	0	21 275	0	19 599
Kohustuslik kogumispension	0	432	0	360
Töötuskindlustusmaks	0	717	0	890
Maamaks	0	2874	0	0
	60 440	39 104	91 977	34 010

Lisa 5 Varud

	31.12.2005	31.12.2004
Müügiks ostetud kaubad	2 938 965	1 452 362
Varud kokku	2 938 965	1 452 362

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"30." 06. 2006 a. Ktoy

Rimess Capital MR OÜ

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27. 06. 2006

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2005	31.12.2004
Muud pikaajalised nõuded (lisa 9)	323 264	279 136
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	323 264	279 136

Lisa 7 Sidusettevõtted

Oname 50 % OÜ Brodnet osadest väärtusega 21 000 kr .
Brodneti omakapital on negatiivne ja firma liidetakse OÜ Anovela Kinnisvaraga
19. mail 2006.aastal.

Lisa 8 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Tagasimakse tähtaeg				Intressi- määr
	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded sidusettevõtete vastu	381 163	381 163	0	0	
Nõuded OÜ Puuvanker vastu					
maa erastamine	139 891	41 321	98 570		
Nõuded OÜ Sydinvesti vastu					
maa erastamine	152 406	27 712	124 694		
Muud nõuded	367 000	267 000	100 000		
Kokku	1040 460	717 196	323 264	0	

	Tagasimakse tähtaeg				Intressi- määr
	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded sidusettevõtte vastu	330 063	330 063	0	0	
Nõuded OÜ Puuvanker vastu					
maa erastamine	243 440	116 710	126 730		0%
Nõuded OÜ Sydinvest vastu					
maa erastamine	193 974	41 568	110 848	41 558	0%
Muud nõuded	1 119 000	1 119 000	0	0	
Kokku	1 886 477	1 607 341	237 578	41 558	

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27. 06. 2006

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

	2005	2004
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 189 389	1 199 167
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	280 145	297 669
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	909 244	901 498
 Saldo 31.12.2004	 1 684 470	
Soetamine ja parendused	15 000	
Ümberkvalifitseerimine varudesse	-1 500 000	
Saldo 31.12.2005	199 470	

Lisa 10 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpetamata ehitus	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004					
Soetusmaksumus	4 357 134	524 211	319 705	3 158 189	8 359 239
Akumuleeritud kulum	-575 799	-197 165	-196 080	0	-969 044
Jääkmaksumus	3 781 335	327 046	123 625	3 158 189	7 390 195
 2005. a toimunud muutused					
Ostud ja parendused perioodi jooksul	1 263 300	166 100		0 2 656 636	4 086 036
<i>s.h.kapitalirent ja maa järelmaks</i>	<i>171 270</i>	<i>127 118</i>			<i>298 388</i>
Ümberklassifitseerimine	1 541 525	0		0 -1 541 525	0
Müük	0	-113 170		0	-113 170
Amortisatsioonikulu	-376 309	-100 644	-50 980	0	-527 933
Müüdud ja maha kantud põhivara kulum	0	99 492		0	99 492
Saldo seisuga 31.12.2005					
Soetusmaksumus	7 161 959	577 141	319 705	4 273 300	12 332 105
Akumuleeritud kulum	-952 108	-198 317	-247 060	0	-1 397 485
Jääkmaksumus	6 209 851	378 824	72 645	4 273 300	10 934 620

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"30. 05. 2006 a. *Kõrg*

Rimess Capital MFI OÜ

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27. 06. 2006

Lisa 11 Kapitalirendiga soetatud varad

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Masinad ja seadmed	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2004		
Soetusmaksumus	194 915	194 915
Akumuleeritud kulum	-82 192	-82 192
Jääkmaksumus	112 723	112 723
Saldo seisuga 31.12.2005		
Soetusmaksumus	127 118	127 118
Akumuleeritud kulum	-25 424	-25 424
Jääkmaksumus	101 694	101 694

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisas 14.

Lisa 12 Kasutusrent

OÜ Anovela Kinnisvaral oli võetud kasutusrendile 5 sõiduauto, millest üks rendileping lõpetati.

	31.12.2005	31.12.2004
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	518 470	1 052 431
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:	1 328 918	1 941 679
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	505 891	498 054
<i>1-5 aastat</i>	823 027	1 443 625

Lisa 13 Võlakohustused

	Saldo 31.12.2005	Tagasimakse tähtaeg		Intressi määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Pikaajalised pangalaenud	0	0	0	
Kapitalirendikohustused	72 333	33 689	38 644	
Kohustus Tartu Maavalitsusele	463 567	107 093	356 474	0%
Lühiajalised laenud	158 312	158 312		
Kokku	694 212	299 094	395 118	

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"30" 05 2006 a. *Ktorp*
Rimess Capital MRI/OÜ

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27. 06. 2006

	Saldo 31.12.2004	Tagasimakse tähtaeg		Intressimäär
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Pikaajalised pangalaenud	1 780 313	731 565	1 048 748	
Kapitalirendikohustused	70 247	36 554	33 693	0
Kohustus Tartu Maavalitsusele	437 414	158 278	279 136	0%
Lühiajalised laenud	338 635	338 635	0	0%
Kokku	2 626 609	1 265 032	1 361 577	

Lisa 14 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	31.12.2005	31.12.2004
Võlad töövõtjatele	73 422	131 735
Muud tulevaste perioodide tulud	50 507	48 962
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	123 929	180 697

Lisa 15 Müügitulu

	2005	2004
Elamukruntide müük	10 543 200	2 795 135
Büroopindade rent	1 189 389	1 199 167
Autode müük	381 356	1 348 305
Edasimüüdavad kommunaalmaksud	226 109	281 266
Muud	797 378	756 541
Kokku	13 137 432	6 380 414

Lisa 16 Muud äritulud ja muud ärikulud

	2005	2004
Muud äritulud		
Tulu põhivara müügist	24 033	0
Kahjude hüvitus, saadud viivised	23 067	0
Muud äritulud	11 756	1 402 000
Muud äritulud kokku	58 856	1 402 000

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"20" 05. 2006 a. Ktorp
Rimess Capital MR OÜ

Muud ärikulud	2005	2004
Kasum valuutakursi muutustest	-571	0
Kahjum valuutakursi muutusest	1 045	708
Viivised ja trahvid	21	0
Muud ärikulud kokku	495	708

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27. 06. 2006

Lisa 17 Osakapital

Osakapital on 40 000 krooni, mis jaguneb üheks osaks nimiväärtusega 32 000 krooni ja teiseks osaks, mille nimiväärtus on 8 000 krooni.

Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Anovela Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

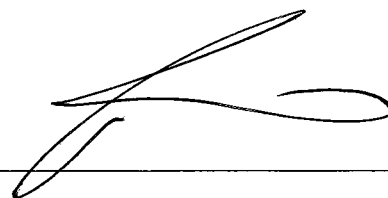
- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

OÜ Brodnetile on antud lühiajalist laenu 381 163 krooni ja 23 513 krooni võlgnesid nad teenuste eest.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"30" 05 2006. a. Klop

Rimess Capital MP OÜ



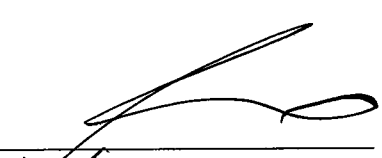
TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27. 06. 2006

Juhatusel allkirjades 2005. a majandusaasta aruande

.....

OÜ Anovela Kinnisvara 2005. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt
31. mai 2006, kinnitamine



Juhataja
Alan Vibo

27. 06. 2006

RIMESS CAPITAL MRL OÜ
Riia 4
51004 Tartu, Estonia
Tel + 372 730 6900
Fax + 372 730 6901
tartu@rimess.eeReg. kood 10987898
KMKR nr 100872659

www.rimess.ee

**OÜ Anovela Kinnisvara osanikele
audiitori järeldusotsus**

Oleme auditeerinud OÜ Anovela Kinnisvara 31.12.2005.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2005.a. bilansi mahuks 18 583 060 krooni ja finantstulemuseks 7 524 060 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Anovela Kinnisvara majandusaasta tulemit, finantsseisundit ja rahavoogusid seisuga 31.12.2005. a.

Tartus, 30. mail 2006. a.

Raul Koni
Vannutatud audiitorKersti Torp
Vannutatud audiitor

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27. 06. 2006

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

.....

OÜ Anovela Kinnisvara osanikud otsustasid 2005. aasta puhaskasumi summas 7 524 060 krooni jaotada alljärgnevalt:

1. maksta osanikele dividende– 100 000 krooni
2. jaotamata kasum – 7 424 060 krooni



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27. 06. 2006

OSANIKE NIMEKIRI

.....
Majandusaasta aruande kinnitamise seisuga:

* **Alan Uibo** 1 osa 32 häält 32 000.-kr. (kolmkümmend kaks tuhat krooni)

Isikukood 37310012783

Aadress: Metsäääre 6, Ülenurme, Tartumaa

* **Külli Uiibo** 1 osa 8 häält 8 000.- (kaheksa tuhat krooni)

Isikukood 45302082714

Aadress: Pargi 1, Märja, Tartumaa

