

Elina Ilver

KONTROLLITUD

Harju Maakohus

Registriosakond

SISSE TULNUD

30.06.2006

Majandusaasta aruanne

25

AS Pirita Rannahoone

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

Registrikood: 10168232

Aadress: Kreutzwaldi 12
10124, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 830 300

Faks: +372 6 830 301

E-mail: metro@metro.ee

Interneti kodulehekülg: www.metro.ee

Põhitegevused: kinnisvaratehingud
kinnisvara haldamine
kinnisvara arendus

SISUKORDHarju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
KASUMIARUANNE.....	5
BILANSS	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.....	9
Lisa 2 Esitlusviisi muutused	15
Lisa 3 Müügitulu	15
Lisa 4 Ärikulud ja muud äritulud	16
Lisa 5 Finantstulud ja -kulud.....	16
Lisa 6 Lühiajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed.....	17
Lisa 8 Varud	17
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	18
Lisa 10 Sidusettevõtted.....	18
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud.....	18
Lisa 12 Materiaalne põhivara	19
Lisa 13 Kapitalirent	19
Lisa 14 Völakohustused.....	20
Lisa 15 Völad ja ettemaksed.....	20
Lisa 16 Muud pikaajalised kohustused.....	21
Lisa 17 Omakapital.....	21
Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega	21
Lisa 19 Lisa rahavoo aruande juurde.....	22
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	23
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	24
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2005 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	25



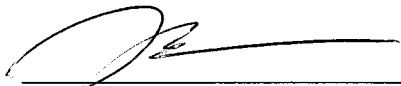
TEGEVUSARUANNEPirita Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

AS Pirita Rannahoone põhitegevus on Merivälja tee 5 kinnistu arendamine, mis lõppes olulises osas juba 2004.a. lõpus. 2005.a. lõpetati pisemaid ehitustöid, korraldati garantiitööde teostamist, realiseeriti üksikud korteriomandid ning osalus sidusettevõttes. Väike osa korteriomandeid hoitakse realiseerimiseks pärast kinnistu arenduse II etapi lõppu (2006.a.), mida teostab OÜ Rockwell Holding.

2005.a. jooksul vähendati ettevõtte aktsiakapitali 10 000 000 kroonilt 400 000 kroonile, kuna pärast arendustööde I etapi edukat lõppu puudus ettevõttel vajadus sellise ülekapitaliseerituse järele.

2006.a. jooksul on kavas välja ehitada ja realiseerida viimased korteriomandid ning tasuda Hansapangast võetud arenduslaen. 2006.a. lõpeb ettevõtte garantiikohustus arendustööde I etapi käigus korteriomandi soetanud isikute ees.

AS'l Pirita Rannahoone ei ole palgalisi töötajaid. Ettevõtte juhatuse tööd 2005. aasta jooksul ei tasustatud. Kogu vajalik arendus- ja juhtimisteenus osteti AS'lt Metro Capital Management.



Juhatuse liige
Mart Habakuk

27. märts 2006.a.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30.06.2006

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 22 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. ettevõtte 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.



Juhatuse liige
Mart Habakuk

27. märts 2006.a.

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30. 06. 2006

KASUMLARUANNE

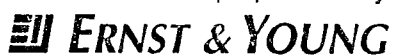
kroonides, aasta kohta

	2005	2004	Lisad
Müügitulu	3 300 518	92 925 731	3
Muud äritulud	2 613 890	9 000 000	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 500 123	-79 612 350	4
Mitmesugused tegevuskulud	-7 421 282	-409 397	4
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-43 632	-35 316	12
Muud ärikulud	-3 192	-4 000 963	4
Ärikasum (-kahjum)	-4 053 821	17 867 705	
Finantstulud ja -kulud	406 289	-8 781 225	5
Puhaskasum (-kahjum)	-3 647 532	9 086 480	



Juhatuse liige

For identification purposes only

 ERNST & YOUNG

17.03.2006 ellu.

Lehekülg 5

30.06.2006

BILANSS

kroonides, seisuga 31. detsember

	2005	2004	Lisad
Raha	1 138 601	4 543 088	
Lühiajalised finantsinvesteeringud	0	3 300	6
Nõuded ja ettemaksed	942 017	5 748 991	7
Varud	1 565 240	2 768 208	8
Käibevara kokku	3 645 858	13 063 587	
Pikaajalised finantsinvesteeringud	43 396	10 393 890	9,10
Kinnisvarainvesteeringud	8 400 000	8 400 000	11
Materiaalne põhivara	90 981	134 613	12
Põhivara kokku	8 534 377	18 928 503	
VARAD KOKKU	12 180 235	31 992 090	
Laenukohustused	3 783 586	6 454 218	13,14
Võlad ja ettemaksed	823 481	2 025 460	15
Lühiajalised kohustused kokku	4 607 067	8 479 678	
Pikaajalised laenukohustused	0	23 062	13,14
Muud pikaajalised võlad	3 225 350	5 894 000	16
Pikaajalised kohustused kokku	3 225 350	5 917 062	
Kohustused kokku	7 832 417	14 396 740	
Aktiivkapital	400 000	10 000 000	
Kohustuslik reservkapital	1 000 000	1 000 000	
Jaotamata kasum	2 947 818	6 595 350	
Omakapital kokku	4 347 818	17 595 350	17
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	12 180 235	31 992 090	


 Juhatus liige

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

27.03.2006 üll.

Lehekülj 6

Härju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30.06.2006

RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides, aasta kohta

	2005	2004	Lisad
Ärikasum	-4 053 821	17 867 705	
Ärikasumi korrigeerimised	6 769 183	-5 818 283	19
Äritegevusega seotud varade muutus	1 290 195	9 998 873	19
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 870 629	-3 730 060	19
Rahavood äritegevusest kokku	134 928	18 318 235	
Põhivara soetus	0	-47 500	
Kinnisvarainvesteeringu müük	0	8 000 000	
Tütarettevõtete soetus	0	-53 000	
Tütarettevõtete müük	0	18 000	
Sidusettevõtete müük	2 000	0	
Antud laenud	-50 000	-3 350 000	
Antud laenude tagasimaksed	3 973 034	20 000	
Saadud intressid	445 459	24 588	
Rahavood investeerimistegevusest kokku	4 370 493	4 612 088	
Saadud laenud	3 643 186	10 700 000	
Laenude tagasimaksed	-5 557 365	-22 280 628	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-143 480	-119 252	
Makstud intressid	-307 914	-7 729 162	
Aktsiakapitali vähendamine	-5 544 335	0	17
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-7 909 908	-19 429 042	
Rahavood kokku	-3 404 487	3 501 281	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	4 543 088	1 041 807	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 404 487	3 501 281	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	1 138 601	4 543 088	


Juhatus liige

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

27.03.2006 üllal.

Lehekülj 7

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides, aasta kohta

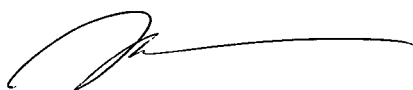
Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

20.06.2006

	Aksiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2003	10 000 000	1 000 000	-2 491 130	8 508 870
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	9 086 480	9 086 480
Seisuga 31.12.2004	10 000 000	1 000 000	6 595 350	17 595 350
Aksiakapitali vähendamine	-9 600 000	0	0	-9 600 000
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	-3 647 532	-3 647 532
Seisuga 31.12.2005	400 000	1 000 000	2 947 818	4 347 818

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 17.



Juhatuses liige

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

27.03.2006 elll.

Lehekülj 8

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**SISSE TULNUD****Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused****30.06.2006**

AS Pirita Rannahoone raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). 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.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

A. Investeering sidusettevõtetesse

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle ettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest 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 allahindlustega või negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega, miinus investeeringu väärtuse languse allahindlused. Ettevõttele kuuluv osa sidusettevõtte majandustulemusest kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

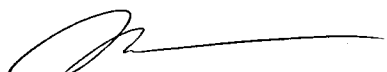
Sidusettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Sidusettevõtete ja emaettevõtete omavahelistelt tehingutelt tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt emaettevõtte osaluse suurusele sidusettevõttes. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Investeering sidusettevõttesse sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust, millest on maha arvestatud kogunenud väärtuse languse allahindlused.

Juhul, kui emaettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasi kahjumeid kajastatakse selliste pikaajaliste nõuete, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust investeerimisobjekti, allahindlusena. Erandiks on olukord, kui emaettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

B. Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Ettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon, mis on ka aruannete 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


Juhatuse liige

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

27.03.2006 ulk.

Lehekülg 9

kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

SISSE TULNUD

3.0.06.2006

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

C. Tulu kajastamine

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

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 osutamisel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul ühtib müügi kajastamishetk asjaõiguslepingu sõlmimise hetkega. Klientide poolt enne lepingu sõlmimist makstud summad kajastatakse bilansis real "võlad ja ettemaksed".

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

D. Raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

E. 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 kulutusi, 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.

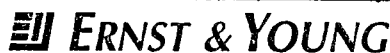
Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke,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

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a.:



Juhatuse liige

For identification purposes only

 ERNST & YOUNG

17.03.2006 11:11

Lehekülg 10

- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korregeeritud soetusmaksumuses;
- b) investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglates väärtuses kajastatavad finantsvarad

Õiglates väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu ettevõttele kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglates väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavate väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Nõuded ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korregeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korregeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korregeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korregeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real: "mitmesugused tegevuskulud") ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Tuginedes eelnevatele kogemustele loetakse nõuded 50% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks (ehk nende osas kajastatakse allahindlus) siis, kui nõue on rohkem kui 90 päeva üle tähtaja ning 100% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks, kui nõue on rohkem kui 180 päeva üle tähtaja. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus.

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes.



Juhatuse liige

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

27-03-2006 1111

Lehekülg 11

Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata.

Maaja Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30.06.2006

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.

F. 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 varude ostuhinnale ka varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi.

Varude soetusmaksumuse kindlaksmääramisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "kaubad, toore, materjal ja teenused".

G. Kinnisvarainvesteeringud

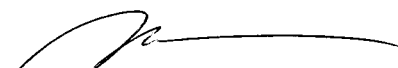
Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.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

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

H. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus


Juhatus liige

For identification purposes only

 ERNST & YOUNG

27.03.2006 llll.

Lehekülg 12

on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventariga (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Härju Maakohus

Majandusosakond

SEISU PULNUD

30.06.2006

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 materiaalet põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

• Maa	0%
• Ehitised ja rajatised	3-10 %
• Masinad ja seadmed	10-30 %
• Muu põhivara	10-40 %

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida ettevõte saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglane väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Juhatuse liige

For identification purposes only

27.03.2006 LLLI.

Lehekülj 13

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus. 06. 2006

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügioteel põhivaraks, mida kajastatakse bilansis eraldi real käibevara rühmas. Müügioteel põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

I. Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mida on korrigeeritud põhiosa tagasimaksetega (laenu puhul) ning algse soetusmaksumuse ja lunastusmaksumuse vahelise erinevuse kumulatiivse amortisatsiooniga (võlakirjade puhul).

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

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

J. Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2005. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 24/76 ning alates 1. jaanuarist 2006. a on maksumääraks 23/77 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb ka edaspidi tulumaksumäär 1% aastas kuni 20/80-ni peale 1. jaanuari 2009. a väljamakstud dividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 17.

K. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks.


Juhatus liige

For identification purposes only

 ERNST & YOUNG

27.03.2006 11:44

Lehekülj 14

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

L. Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omadused seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele, vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksede nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem.

Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rendimaksed jagatakse finantskuluks / -tuluks ja rendikohustuse / -nõude tasumiseks selliselt, et intressimäär oleks igal ajahetkel sama.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

M. 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.

Lisa 2 Esitusviisi muutused

AS Pirita Rannahoone on teinud käesolevasse aruandesse esitusviisi muudatusi (koos võrdlusandmete korrigeerimisega), mis ei mõjuta ettevõtte 2004. a kasumit ja omakapitali seisuga 31.12.2004. Esitusviisi muudatused on tingitud muudatustest Raamatupidamise Toimkonna juhendites ja sellest, et ettevõtte juhtkonna hinnangul annab uus esitusviisi parema ülevaate ettevõtte finantsseisundist ja majandustulemusest.

Lisa 3 Müügitulu

kroonides, aasta kohta

Ettevõtte müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgmiselt:

Eesti	2005	2004
Üüritulu	1 406 337	1 095 466
Parkimistulu	273 989	114 510
Kinnisvaratehingud	1 553 300	91 495 031
Muud tulud	66 892	220 724
Müügitulu kokku	3 300 518	92 925 731



Juhatuses liige

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

27.03.2006 ull.

Lehekülj 15

Arvestusala
Registriosakond
SISSE TULNUD

30.06.2006

Lisa 4 Ärikulud ja muud äritulud

kroonides, aasta kohta

	2005	2004
Muud äritulud		
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	0	9 000 000
Saadud trahvid	100 000	0
Muud tulud (lisa 16)	2 513 890	0
Muud äritulud kokku	2 613 890	9 000 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	2005	2004
Müüdud kaupade kulu	-1 879 018	-78 978 572
Muud teenused	-621 105	-633 778
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	-2 500 123	-79 612 350
Mitmesugused tegevuskulud	2005	2004
Juriidilised kulud	-44 346	-13 000
Juhtimine, raamatupidamine	-90 000	-168 990
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-7 156 017	-84 424
Muud tegevuskulud	-130 919	-142 983
Mitmesugused tegevuskulud kokku	-7 421 282	-409 397
Muud ärikulud	2005	2004
Kahjum põhivara müügist/mahakandmisest	0	-3 146 401
Viivised, trahvid	-3 192	-854 470
Muud kulud	0	-92
Muud ärikulud kokku	-3 192	-4 000 963

Lisa 5 Finantstulud ja -kulud

kroonides, aasta kohta

	2005	2004
Finantskulud tütarettevõtete osadelt	-1 300	-15 405
Intressitulud/-kulud	421 808	-5 534 104
Kahjum valuutakursi muutustest	-11 220	-21 716
Muud finantskulud	-3 000	-3 210 000
Finantstulud ja -kulud kokku	406 289	-8 781 225

Lisa 6 Lühiajalised finantsinvesteeringud

kroonides, seisuga 31. detsember

Lühiajalise finantsinvesteeringuna aastal 2004 on kajastatud OÜ Rockwell Holding osa soetusmaksumusega 3 300 krooni, mille võõrandamine registreeriti 05.01.2005.a.


Juhatus liige

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

27.03.2006 ulu

Lehekülj 16

30.06.2006

Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed

kroonides, seisuga 31. detsember

	2005	2004
Nõuded ostjate vastu	1 336 506	1 729 702
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu ¹	-414 262	-878
Viitlaekumised ²	0	72 423
Maksude ettemaksed (käibemaks)	10 190	0
Muud lühiajalised nõuded ³	0	3 929 206
Ettemaksed teenuste eest ⁴	9 583	18 538
Nõuded ja ettemaksed kokku	942 017	5 748 991

¹ Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete osas ostjate vastu toimusid järgmised muutused (aasta kohta):

	2005	2004
Saldo perioodi algul	-878	-268 290
Eelnevatel perioodidel kuluna kajastatud summade laekumine	0	209 413
Täiendavalt kajastatud allahindlus	-430 063	-293 837
Bilansist väljakantud lootusetud nõuded	16 679	351 836
Saldo perioodi lõpul	-414 262	-878

² Viitlaekumistena seisuga 31.12.2004.a. kajastatud antud laenude intressinõuded (vt märkus 3), sh OÜ-le Focus Holding (omanik) 6 172 krooni ja AS-le Genex Invest 6 172 krooni (sõsarettevõtte).

³ Muud lühiajalised nõuded seisuga 31.12.2004. a sisaldavad endas:

- 2004.a OÜ-le Arm Kinnisvara antud lühiajalist laenu summas 640 000 krooni. Laenu intressimäär on 4% ja tagasimaksmise lõpptähtaeg on 30.06.2005.a.
- 2004.a OÜ-le OÜ Metro Property Ventures antud lühiajalist laenu summas 1 280 000 krooni. Laenu intressimäär on 4% ja tagasimaksmise lõpptähtaeg on 30.06.2005.a.
- 2004.a OÜ-le AS Genex Invest (sõsarettevõtte) antud lühiajalist laenu summas 640 000 krooni. Laenu intressimäär on 4% ja tagasimaksmise lõpptähtaeg on 30.06.2005.a.
- 2004.a OÜ-le OÜ Focus Holding (omanik) antud lühiajalist laenu summas 640 000 krooni. Laenu intressimäär on 4% ja tagasimaksmise lõpptähtaeg on 30.06.2005.a.
- muid lühiajalisi laene on kogusummas 723 034 krooni.

⁴ Ettemaksetena seisuga 31.12.2005 on kajastatud välisukse ettemakse tarnijale summas 9 583 krooni ja seisuga 31.12.2004.a. on kajastatud kindlustuse ettemakse summas 18 538 krooni.

Lisa 8 Varud

kroonides, seisuga 31. detsember

	2005	2004
Kinnisvara arendusfaasis	1 565 240	2 707 597
Ettemaksed varude eest	0	60 611
Varud kokku	1 565 240	2 768 208



Juhatus liige

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

27-03-2006 llll.

Lehekülg 17

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30.06.2006

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud*kroonides, seisuga 31. detsember*

	2005	2004
Sidusettevõtete osad (lisa 10)	0	16 295
Pikaajalised nõuded ¹	43 396	10 377 595
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	43 396	10 393 890

¹ Pikaajalised nõuded sisaldavad endas korteriühistu osamaksu AS-le Pirita Rannahoone kuuluvate korteriomandite eest summas 43 396 krooni (2004: 48 694 krooni) ja 2004.a. saldo OÜ-le Rockwell Holding (sidusettevõtja) antud pikaajalist laenu summas 9 980 000 krooni ning intressi viitvõlga summas 348 901 krooni (lisa 18). Laenu intressimäär oli 13,87% ja tagasimaksmise lõpptähtaeg 08.09.2006.a. Kõik finantsinvesteeringud on fikseeritud Eesti kroonides. Ettevõtte ja OÜ Rockwell Holding vahel sõlmitud lepingust tulenevate AS Pirita Rannahoone poolsete kohustuste mittetagamisega hinnati 2005.a. laenu 6 725 955 krooni võrra alla. Allahindlus on kajastatud kasumiaruandes „ebatõenäoliselt laekuvate nõuetena”.

Lisa 10 Sidusettevõtted*kroonides, seisuga 31. detsember*

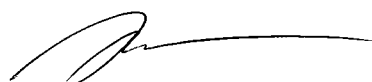
2004.a. ostis AS Pirita Rannahoone Merivälja tee 5 kinnistul asuva Rannahoone juurdeehituse rajamiseks 100% osalusega Eesti tütarettevõtte OÜ Rockwell Holding. Aastal 2004 müüdi 50% osadest, millest 2% suuruse osaluse vormistamine Eesti Väärtpaberite Keskregistris jäi 2005.a. algusesse. OÜ Rockwell Holding 2% suurune osa soetusmaksumusega 3 300 krooni, on 2004.a. kajastatud lühiajalise investeeringuna (vt lisa 6). 2005.aastal müüdi ülejäänud 50% osadest.

	2005	2004
Bilansiline väärtus perioodi algul	16 295	0
Soetused perioodi jooksul	0	53 000
Klassifitseerimine lühiajaliseks finantsinvesteeringuks	0	-3 300
Müügid perioodi jooksul müügihinnas	-16 295	-18 000
Kasum sidusettevõtete müükidest (lisa 5)	0	-5 200
Kapitaliosaluse kasum (lisa 5)	0	-10 205
Bilansiline väärtus perioodi lõpul	0	16 295

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud*kroonides, seisuga 31. detsember*

	2005	2004
Bilansiline väärtus perioodi algul	8 400 000	17 400 000
Kinnisvarainvesteeringu müük	0	-18 000 000
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 4)	0	9 000 000
Bilansiline väärtus perioodi lõpul	8 400 000	8 400 000

Kinnisvarainvesteeringuna (soetusmaksumus 5 200 000 krooni) on 2005.a. kajastatud AS-le Pirita Rannahoone kuuluvad korteriomandid aadressil Merivälja tee 5. Kinnisvarainvesteering on saadud laenu tagatiseks (lisa 14).


Juhatus liige

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

27.03.2006 Ull.

Lehekülg 18

Informatsioon kinnisvarainvesteeringult teenitud tulude kohta ning haldamisega seotud kulude kohta on toodud alljärgnevas tabelis:

	2005	2004
Kinnisvarainvesteeringult teenitud üüritulu	1 406 337	1 095 860
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	-316 210	-172 571
Netotulu kinnisvarainvesteeringu üürimisest	1 090 127	922 895

Lisa 12 Materiaalne põhivara

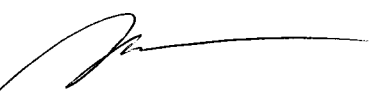
kroonides

	Masina- ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitis ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2003	122 429	0	3 146 401	3 268 830
Ostud ja parendused	0	47 500	0	47 500
Mahakandmine muudesse ärikuludesse	0	0	-3 146 401	-3 146 401
Aruandeaasta amortisatsioon	-29 376	-5 940	0	-35 316
Jääkväärtus 31.12.2004	93 053	41 560	0	134 613
Aruandeaasta amortisatsioon	-29 376	-14 256	0	-43 632
Jääkväärtus 31.12.2005	63 677	27 304	0	90 981
Seisuga 31.12.2004 :				
Soetusmaksumus	293 783	47 500	0	341 283
Akumuleeritud amortisatsioon ja vara väärtuse langused	200 730	5 940	0	206 670
Seisuga 31.12.2005 :				
Soetusmaksumus	293 783	47 500	0	341 283
Akumuleeritud amortisatsioon ja vara väärtuse langused	230 106	20 196	0	250 302

Lisa 13 Kapitalirent

kroonides, seisuga 31. detsember

	Ventilatsiooni süsteem	Soojussõlme seadmed	Kokku
31.12.2005			
Kapitalirendi võlgnevus	0	0	0
Maksetähtaeg	2001-2005	1999-2007	
Intressimäär, %	3,48%	7,97%	
Alusvaluuta	EUR	EEK	
31.12.2004			
Kapitalirendi võlgnevus	105 040	38 437	143 477
sh lühiajaline osa	105 040	15 375	120 415
pikaajaline osa	0	23 062	23 062
Maksetähtaeg	2001-2005	1999-2007	
Intressimäär, %	3,48%	7,97%	
Alusvaluuta	EUR	EEK	



Juhatuse liige

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

27.03.2006 illl.

30.06.2006

Lisa 14 Võlakohustused*kroonides, seisuga 31. detsember***2005**

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa 1-5 aastat	Kohustus kokku
Lühiajalised pangalaenud ¹	3 783 586	0	3 783 586
Võlakohustused kokku	3 783 586	0	3 783 586

2004

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa 1-5 aastat	Kohustus kokku
Lühiajalised pangalaenud ¹	4 700 000	0	4 700 000
Pikaajalised pangalaenud ²	1 633 803	0	1 633 803
Kapitalirendi kohustus (lisa 13)	120 415	23 062	143 477
Võlakohustused kokku	6 454 218	23 062	6 477 280

¹ Ettevõtte lühiajalise laenulepingu intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub 3%. Laenu tagasimakse lõpptähtaeg on 31.12.2005.a. Laenu tagatiseks on hüpoteegid ettevõttele kuuluvatele korteriomanditele (lisa 11). 20.01.06.a. sõlmiti eelpool nimetatud lepingule lisa, millega muudeti intressimäära ning laenu tagastamise tähtaega. Uus intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub 2%, laenulepingut pikendati 18.12.2008.a.

² Ettevõtte pikaajalise pangalaenu intressimäär oli seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandus 4%. Laenu tagasimakse lõpptähtaeg oli 31.12.2012.a., laenu tagastati ennetähtaegselt. Laenu tagatiseks olid hüpoteegid ettevõttele kuuluvatele korteriomanditele. Samuti on pikaajaliste pangalaenude all kajastatud kajastatud tagatiseta võlakohustus, mille intressimäär oli 3,44% ja tagasimaksetähtaeg 30.11.2005.a.

Kõik võlakohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed*kroonides, seisuga 31. detsember*

	2005	2004
Võlad tarnijatele	705 856	1 014 612
Maksuvõlad ¹	2 682	31 945
Muud võlad ²	100	75
Saadud ettemaksed ³	114 843	978 828
Võlad ja ettemaksed kokku	823 481	2 025 460

¹ Maksuvõlad koosnevad järgmistest võlgadest:

	2005	2004
Käibemaks	0	31 146
Maksuintressid	2 682	799
Võlad ja ettemaksed kokku	2 682	31 945

² Muud võlad koosnevad viitvõlgadest summas 100 krooni (2004: 75 krooni).



Juhatuse liige

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

27.03.2006. llll.

Lehekülg 20

³ Saadud ettemaksed koosnevad ostjatelt saadud ettemaksetest summas 16 815 krooni (2004: 865 997 krooni) ja ettemakstud tulevatest tuludest summas 98 028 krooni (2004: 112 831 krooni).

SISSE TULNUD
30.06.2006

Lisa 16 Muud pikaajalised kohustused

kroonides, seisuga 31. detsember

Muude pikaajaliste kohustustena summas 3 225 350 krooni (2004: 5 894 000 krooni) on kajastatud arendustasu lepingust tulenev edukustasukohustus Metro Capital Management AS-le (juhatuse liikmega seotud ettevõtte), (lisa 18). Edukustasu kohustuse vähenemisest tulenev tulu on kajastatud „muude tuludena” ärituludes. Edukustasu eeldatav realiseerumistähtaeg on aastal 2007.

Lisa 17 Omakapital

Seisuga 31.12.2004. a jagunes ettevõtte aktsiakapital 10 000 aktsiaks nimiväärtusega 1 000 krooni aktsia (kõik aktsiad olid ühte liiki ning 31.12.2004.a-ks emiteeritud ja märgitud).

2005. a vähendati aktsiakapitali 9 600 000 krooni võrra aktsiate nimiväärtuse vähendamise teel. Rahas tagastati omanikele aktsiakapitali 5 544 335 krooni, nõuete tasaarveldamisega 4 055 665 krooni. Peale eelpool kirjeldatud aktsiakapitali vähendamist jaguneb ettevõtte aktsiakapital summas 400 000 krooni 10 000 aktsiaks nimiväärtusega 40 krooni (kõik aktsiad on ühte liiki ning 31.12.2005. a-ks emiteeritud ja märgitud).

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2005. a on 2 947 818 (31.12.2004.a: 6 595 350) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 677 998 (2004. a: 1 582 884) krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 2 269 820 (2004.a: 5 012 446) krooni.

Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega

kroonides

Ettevõtte on ostnud ja müünud kaupu ja teenuseid järgmistelt seotud osapooltelt:

Ostud	2005	2004
Juhtkonna liikmetega seotud ettevõtted	426 353	5 411 518
Müügid	2005	2004
Omanikud	0	1 404 000
Sidusettevõtted	612 000	18 000 000
Juhtkonna liikmetega seotud ettevõtted	10 200	0

Nimetatud tehingutest on ettevõttel seisuga 31. detsember seotud osapoolte ees järgmised nõuded ja kohustused (lühiajalised kohustused kajastatud ridadel kohustused tarnijate ees):

Lühiajalised kohustused	2005	2004
Juhtkonna liikmetega seotud ettevõtted	17 700	134 874


Juhatuse liige

For identification purposes only

 ERNST & YOUNG

27.03.2006 illl.

Lehekülj 21

Lühiajaliste nõuetena kajastatud seotud osapooltele antud laenude ja intressinõuetega on
informatsioon toodud lisa 7.

Maakohus
Registrikond
SISSE TULNUD
08.06.2006

Pikaajaliste nõuetena kajastatud seotud osapooltele antud laenude ja intressinõuetega on
informatsioon toodud lisa 9.

Pikaajaliste kohtustuste osas on informatsioon toodud lisa 16.

Juhtkonna tasud

Ettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmed aruandeaastal tasu (palk, preemia ja muud hüvitised)
ei saanud.

Lisa 19 Lisa rahavoo aruande juurde

kroonides, aasta kohta

Ärikasumi korrigeerimised	2005	2004
Materiaalse põhivara amortisatsioon (lisa 12)	43 632	35 316
Materiaalse põhivara mahakandmine (lisa 12)	0	3 146 401
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 4)	0	-9 000 000
Laenu allahindlus (lisa 9)	6 725 955	0
Valuutakursi kasum/kahjum	-404	0
Ärikasumi korrigeerimised kokku	6 769 183	-5 818 283

Äritegevusega seotud varade muutus

Nõuded ostjate vastu muutus	159 729	-21 821 427
Muude nõuete muutus	5 298	1 376
Maksude ettemaksete muutus	-10 190	55 493
Ettemaksed teenuste eest muutus	69 566	-18 538
Varude muutus	1 065 792	31 781 969
Äritegevusega seotud varade muutus kokku	1 290 195	9 998 873

Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus

	2005	2004
Võlad tarnijatele muutus	-308 757	-8 757 838
Maksuvõlgade muutus	-29 263	0
Saadud ettemaksed muutus	-863 985	-866 222
Viitvõlgade muutus	25	0
Muude pikaajaliste võlgade muutus	-2 668 650	5 894 000
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus kokku	-3 870 629	-3 730 060


Juhatuse liige

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

27.03.2006 llll.

30.03.2006

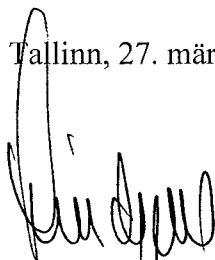
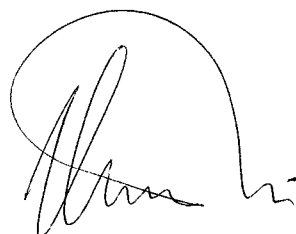
**AUDITORI JÄRELDUSOTSUS
AS PIRITA RANNAHOONE AKTSIONÄRIDELE**

Oleme auditeerinud AS Pirita Rannahoone (edaspidi "ettevõtte") 31. detsember 2005. a lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet (edaspidi "raamatupidamisaruanne"), mis on lisatud meie poolt identifitseerituna. Raamatupidamisaruande õigsuse eest on vastutav ettevõtte juhtkond. Meie kohustus on avaldada auditi tulemusele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamisaruande kohta.

Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamisaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus kontrollitakse väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamisaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestusprintsipi ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamisaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Meie arvates kajastab raamatupidamisaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005. a ning nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta tegevuse tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 27. märts 2006. a

Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic ASIlmar Tälli
Vannutatud audiitor

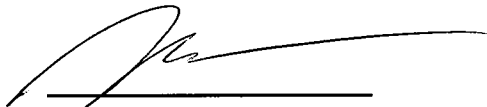
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEKHarju Maakohus
Registriosakond

Juhatuse teeb AS Pirita Rannahoone üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt:

SISSE TULNUD

3 0. Ub. 2006

Jaotamata kasum seisuga 01.01.2005	6 595 350
Aruandeaasta kahjum	-3 647 532
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	0
Väljamakstavad dividendid	0
Jaotamata kasum seisuga 31.12.2005	2 947 818



Mart Habakuk

Juhatuse liige

„ 15 „ mai 2006.a.

**JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2005 MAJANDUSAASTA
ARUANDELE**

Harju Maakohus
Registriosakond

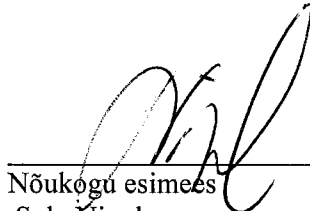
SISSE TULNUD

30.06.2006

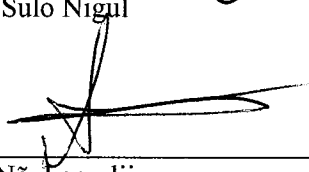
Käesolevaga kinnitan AS Pirita Rannahoone 2005. a majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:



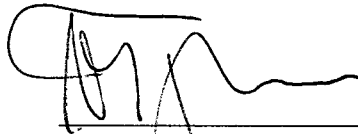
Juhatuse liige
Mart Habakuk



Nõukogu esimees
Sulo Nigul



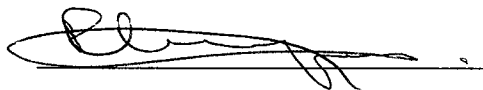
Nõukogu liige
Andrus Sukles



Villu Tragon



Madis Habakuk



Robert Mirzojev

„15. mai” 2006.a.