

Pärnu Maakohtu registriosakond
SAADUD

30.06.2006

.....lk. nr. 52285

OÜ SAARE KINNISVARA

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2005

MAJANDUSAASTA ARUANNE

ÄRINIMI	OÜ Saare Kinnisvara
ÄRIREGISTRI KOOD	10314188
AADDRESS	Tallinna tn. 1 93811 Kuressaare
TELEFON	45 33 197
FAKS	45 33 330
PÕHITEGEVUSALA	Kinnisvaraalane tegevus
MAJANDUSAASTA ALGUS	01.01.2005
MAJANDUSAASTA LÕPP	31.12.2005
TEGEVJUHT	Kalle Sarnet
AUDIITOR	Külli Müür
LISATUD DOKUMENDID	1. Kasumi jaotamise ettepanek 2. Osanike nimekiri 3. Audiitori järeldusotsus

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
BILANSS	6
KASUMIARUANNE (SKEEM 1)	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	10
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 3. Muud nõuded	13
Lisa 4. Viitlaekumised ja ettemaksud	13
Lisa 5. Maksud	13
Lisa 6. Varud	14
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8. Materiaalse põhivara liikumine	15
Lisa 9. Kapitalirent	15
Lisa 10. Viitvõlad	15
Lisa 11. Võlakohustused	16
Lisa 12. Laenude tagatised ja panditud vara	16
Lisa 13. Omakapital	17
Lisa 14. Müügitulu	17
Lisa 15. Muud äritulud	17
Lisa 16. Muud ärikulud	17
Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega	18
Lisa 18. Rahavoogude aruanne	18
JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD	19
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	20
OSANIKE NIMEKIRI	21
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	22

TEGEVUSARUANNE

OÜ Saare Kinnisvara asutati 11. septembril 2005.

Põhitegevusaladeks on kinnisvara ost-müük, haldamine, kinnisvara vahendustegevus, klientide konsulteerimine ning hindamisaktide koostamine finantsasutustele. Aktiivselt tegeletakse ka kinnisvara arendusprojektidega.

Tulud, kulud ja kasum

2005 aastal jätkus OÜ Saare Kinnisvara äritegevuse mahtude stabiilne kasv ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine. Käibekasv toimus kõikides tegevusvaldkondades.

2005 aastal moodustas OÜ Saare Kinnisvara müügitulu 17,2 miljonit krooni, mis on 9,2 miljonit krooni rohkem kui 2004 aastal. Müügitulust moodustas kauba müük 68,92 % ja renditulu 29,73%. Kogu tegevus toimus Eesti Vabariigis.

Osanike üldkoosolek otsustas tühistada 01.06.2005 vastu võetud otsuse jätta kasum jaotamata ning 2005 aastal maksti osanikele dividende summas 1 000 000 krooni.

Peamised finantssuhtarvud

	2005	2004
Müügitulu	17 252 006	8 058 070
Käibe kasv	114 %	144 %
Kasumi kasv	587 %	50 %
Puhasrentaablus	155 %	48 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3	1,6
ROA	29 %	5 %
ROE	46 %	12 %

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti põhivarasse kokku 28,7 miljonit krooni. Suuremaks investeeringuks 2005 aastal oli 14 kinnistu ost Kuressaare linnas, millele on plaanis rajada kaubandus ja teeninduskvartal.

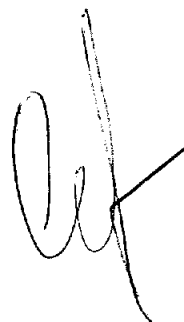
Personal

OÜ Saare Kinnisvara töötajate arv majandusaastal oli 7. 2005 aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 969 tuhat krooni, kasvades aastaga 54,5%. Tööjõukulude kasvu tingis töötajate arvu ja töötasu kasv.

Ettevõtte juhatuse on kolmeliikmeline. 2005 aastal juhatuse liikmetele väljamakseid ei tehtud. Juhatuse liikmetele ei ole tehtud soodustusi ning ei ole määratud tasu nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

1. OÜ Saare Kinnisvarale kuuluvate Kuressaares asuvate ärikinnistute planeerimine ja neile äriprojektide väljatöötamine
2. Kinnisvara vahendustegevuse aktiveerimine.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

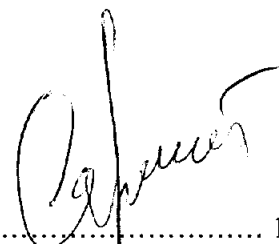
Juhatus kinnitab lehekülgedel 1 kuni 21 toodud OÜ Saare Kinnisvara 2005 aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kõik teadaolevad asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. OÜ Saare Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

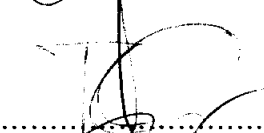
Kalle Sarnet

juhatuse esimees

..... 19. mai 2006

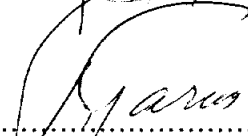
Rein Tallermo

juhatuse liige

..... 19. mai 2006

Toomas Tarus

juhatuse liige

..... 19. mai 2006

BILANSS**AKTIVA**

	Lisa nr.	31.12.2005	31.12.2004
VARAD			
Käibevara			
Raha		3 601 196	1 514 302
Aktsiad ja muud väärtpaberid		10 765	11 123
Nõuded ostjate vastu	2	4 168 442	2 996 405
Muud nõuded	3	500 980	675 980
Viitlaekumised ja ettemaksed	4	52 936	34 886
Varud	6	3 622 123	9 151 689
Käibevara kokku		11 956 442	14 384 385
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		4 000	4 000
Kinnisvarainvesteeringud	7	78 850 000	60 127 095
Materiaalne põhivara	8	415 883	120 123
Põhivara kokku		79 269 883	60 251 218
VARAD KOKKU		91 226 325	74 635 603

PASSIVA

	Lisa nr.	31.12.2005	31.12.2004
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	11	2 529 648	5 784 808
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		315 860	915 500
Võlad tarnijatele		229 090	1 333 567
Maksuvõlad	5	91 887	103 995
Viitvõlad	10	553 878	427 440
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud		197 575	206 508
Lühiajalised kohustused kokku		3 917 938	8 771 818
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlad	11	29 784 396	33 997 369
Pikaajalised kohustused kokku		29 784 396	33 997 369
KOHUSTUSED KOKKU		33 702 334	42 769 187
Omakapital			
Osakapital	13	2 000 000	2 000 000
Kohustuslik reservkapital		200 000	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum		28 666 416	25 783 658
Aruandeaasta kasum/kahjum		26 657 575	3 882 758
OMAKAPITAL KOKKU		57 523 991	31 866 416
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		91 226 325	74 635 603

KASUMIARUANNE (SKEEM 1)

(kroonides)

	Lisa nr.	2005	2004
Müügitulu	14	17 252 006	8 058 070
Muud äritulud	15	24 060 725	6 120 796
Äritulud kokku		41 312 731	14 178 866
Kaubad, toore, materjal ja teenused		9 671 033	2 821 744
Mitmesugused tegevuskulud		1 395 667	1 551 073
Tööjõu kulud			
Palgakulu		710 516	453 502
Sotsiaalmaks		255 331	171 068
Töötuskindlustus		3 079	2 263
Tööjõu kulud kokku		968 926	626 833
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	153 683	114 512
Muud ärikulud	16	942 500	3 909 499
Ärikulud kokku		13 131 809	9 023 661
Ärikasum/kahjum		28 180 922	5 155 205
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud		99 335	79 648
Intressikulud		-1 272 010	-1 334 491
Kahjum valuutakursi muutustest		-21 538	-16 494
Muud finantstulud ja -kulud		-13 345	-1 110
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 207 558	-1 272 447
Kasum/kahjum enne tulumaksustamist		26 973 364	3 882 758
Tulumaks		315 789	0
Aruandeaasta puhaskasum/kahjum		26 657 575	3 882 758



RAHAVOOGUDE ARUANNE

KAUDNE MEETOD (kroonides)

	Lisa nr.	2005	2004
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum (+)		26 657 575	3 882 758
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		153 683	114 512
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	15,16	-9 557 500	-1 815 275
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	15	-13 560 395	-3 902 521
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus		0	3 500 000
Kahjum valuutakursi muutustest		7 875	16 494
Muutus käibevaras		5 839 479	- 7667 651
Mitterahaline tehing liising		48 562	0
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		127 051	301 021
Kokku rahavood äritegevusest		9 716 330	-5 570 662
Rahavood investeerimistegevusest			
Kasum/kahjum finantsinvesteeringutelt		0	250 000
Osamakse vähendamine		0	123 300
Materiaalse põhivara soetus	8	-170 426	-71 195
Kinnisvarainvesteeringute soetus	7	-28 592 510	-21 026 134
Kinnisvarainvesteeringute müük	7,15,16	30 587 500	4 097 000
Kinnisvarainvesteeringu 2004 võla tasumine		-1 130 000	0
Kinnisvarainvesteeringu 2004 võla laekumine		300 000	0
Antud laenud		-180 000	-75 000
Antud laenude tagasimaksed		355 000	104 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest		1 169 564	-16 598 029
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		23 746 791	27 294 082
Saadud laenude tagasimaksed		-31 458 764	-3 678 061
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	11	-87 385	0
Makstud dividendid		-1 000 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-8 799 358	23 616 021
Rahavood kokku		2 086 536	1 447 330
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 525 425	78 095
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 086 536	1 447 330
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 611 961	1 525 425

Täpsem informatsioon rahavoogude aruande koostamise kohta on toodud lisas nr. 18

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003	2 000 000	200 000	23 198 926	2 584 732	27 983 658
2003 puhaskasumi jagamine	0	0	2 584 732	-2 584 732	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	3 882 758	3 882 758
Saldo seisuga 31.12.2004	2 000 000	200 000	25 783 658	3 882 758	31 866 416
2004 puhaskasum jaotamata kasumisse	0	0	3 882 758	-3 882 758	0
Dividendide väljamaksmine	0	0	-1 000 000	0	-1 000 000
Aruandeaasta kasum	0	0	0	26 657 575	26 657 575
Saldo seisuga 31.12.2005	2 000 000	200 000	28 666 416	26 657 575	57 523 991

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 13.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Saare Kinnisvara 2005 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas 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 Saare Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja rahaekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid.

Lühi- ja pikaajalisi investeeringuid aktsiatesse kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus on kajastatud bilansireal „Ebatõenäoliselt laekuvad arved“. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt 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.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

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

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab 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 hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"].

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3500 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast 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 tõenäoliselt 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.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid:

Ehitised ja rajatised	2 - 8 %
Masinad ja seadmed	20 - 40 %
Sõidukid	10 - 40 %
Muu inventar	20 - 40 %
Maad ei amortiseerita.	



Laenukasutuse kulud

OÜ Saare Kinnisvara valitud arvestusmeetodi kohaselt ei kapitaliseerita hoonete ehitamiseks võetud pikaajaliste laenuga seonduvaid kulusid (laenu võtmisega seotud teenustasusid ning intressid kuni hoone valmimiseni).

Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 2005 on ümberhinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud 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.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest 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.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud puhaskasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Rahavoogudes on kajastatud rahajäägina raha ja pangakontod ning väärtpaberid EVP-d.



Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2005	31.12.2004
Ostjatelt laekumata arved	4 169 942	2 997 928
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-1 500	-1 523
Nõuded ostjate vastu kokku	4 168 442	2 996 405

Ostjate laekumata arved summas 4 168 442 koosneb:

Laekumata rendi- ja halduskulude arved 278 442 krooni – laekumistähtaeg kuni 3 kuud.

Müüdud kinnistute eest on laekumata 3 890 000 krooni – laekumistähtaeg kuni 1 aasta.

Lisa 3. Muud nõuded

	31.12.2005	31.12.2004
Välja antud lühiajalised laenud	749 800	924 800
Muud nõuded	1 180	1 180
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-250 000	-250 000
Muud nõuded kokku	500 980	675 980

Lisa 4. Viitlaekumised ja ettemaksud

	31.12.2005	31.12.2004
Laekumata intressid	52 936	30 458
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	0	4 428
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	52 936	34 886

Lisa 5. Maksud

Maksuliik	31.12.2005		31.12.2004	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 263	0	1 405
Käibemaks	0	47 579	0	70 682
Üksikisiku tulumaks	0	15 335	0	11 630
Sotsiaalmaks	0	27 045	0	19 472
Kohustuslik kogumispension	0	125	0	0
Töötuskindlustusmaks	0	1 147	0	806
Maamaks	607	0	0	0
Kokku	607	92 494	0	103 995

Lisa 6. Varud

	31.12.2005	31.12.2004
Ostetud kaup müügiks	2 269 916	8 102 845
Ettemaksed tarnijatele	1 352 207	1 048 844
Varud kokku	3 622 123	9 151 689

Varudena on arvel 28 kinnisvaraobjekti.
Ettemaksed tarnijatele on kinnistute eest tehtud ettemaksed.

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

Saldo seisuga 31.12.2003	40 081 725
Soetamine 2004	22 156 134
sh tasumata summa	1 130 000
Ümberklassifitseerimine põhivarast	68 440
Kasum juurdehindlusest	3 902 521
Kasum ümberhindlusest	-3 500 000
Müük	-2 581 725
Saldo seisuga 31.12.2004	60 127 095
Soetamine 2005	28 792 510
sh 2004 ettemaks	200 000
Kasum juurdehindlusest	13 560 395
Müük	- 23 630 000
sh laekumata	2 000 000
2004 ettemaks	600 000
Saldo seisuga 31.12.2005	78 850 000

Kõik kinnisvarainvesteeringud kajastati õiglasel väärtusel

Kinnisvarainvesteeringute renditulu ning haldamisega seotud kulud

	31.12.2005	31.12.2004
Renditulu	5 129 715	4 460 195
Halduskulud	2 714 334	2 101 444
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	2 415 381	2 358 751

Hansapanga laenu tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute (15 kinnistut) bilansiline väärtus seisuga 31.12.2005 oli 67 000 000 krooni.



Lisa 8. Materiaalse põhivara liikumine

	Muu inventar	Masinad seadmed	Sõidukid	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2004	57 814	215 595	71 831	345 240
Soetamine 2005	4 891	124 161	320 391	449 443
sh liisinguga	0	0	274 788	274 788
sh tasumata	0	4229	0	4229
Müük ja mahakandmine	-22 964	-74 880	0	-97 844
Soetusmaksumus 31.12.2005	39 741	264 876	392 222	696 839
AKUMULEERITUD KULUM				
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	53 582	148 942	22 593	225 117
Aruandeperioodi amortisatsiooni kulu	5 572	70 840	77 271	153 683
Müük ja mahakandmised	-22 964	-74 880	0	-97 844
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	36 190	144 902	99 864	280 956
JÄÄKVÄÄRTUS				
Jääkväärtus seisuga 31.12.2004	4 232	66 653	49 238	120 123
Jääkväärtus seisuga 31.12.2005	3 551	119 974	292 358	415 883

Lisa 9. Kapitalirent

OÜ Saare Kinnisvara rendib kapitalirendi tingimustel kahte sõiduautot.

	31.12.2005
Soetusmaksumus	274 788
Akumuleeritud kulum	45 119
Jääkmaksumus	229 669

Kapitalirendi kohustuste kohta on informatsioon toodud lisas nr. 11

Lisa 10. Viitvõlad

	31.12.2005	31.12.2004
Võlad töövõtjatele	295 855	203 885
Intressivõlad	238 031	209 767
Muud viitvõlad	19 992	13 788
Viitvõlad kokku	553 878	427 440

Lisa 11. Võlakohustused

	Laenusaldo	sh pikaajaline	sh lühi-	Makse	Intressimäär
31.12.2004	31.12.2004	osa	ajaline osa	tähtaeg	% aastast
Pikaajalised pangalaenud	37 272 229	33 997 369	3 274 860	23.06.2018	5,360
Lühiajalised pangalaenud	99 948	0	99 948	16.04.2005	6,50
Muud laenud	2 410 000	0	2 410 000	12 kuud	0-10
KOKKU	39 782 177	33 997 369	5 784 808		

	Laenusaldo	sh pikaajaline	sh lühi-	Makse	Intressimäär
31.12.2005	31.12.2005	osa	ajaline osa	tähtaeg	% aastast
Pikaajalised pangalaenud	32 078 079	29 653 411	2 424 668	30.12.2013	6 kuu euribor + 1,5%
Kapitalirendi kohustused	235 965	130 985	104 980	20.03.2008	6 kuu euribor + 5,96%
KOKKU	32 314 044	29 784 396	2 529 648		

OÜ Saare Kinnisvaral on avatud arvelduskrediidi limiit summas 1 000 000 krooni, tähtajaga 16.05.2006. Seisuga 31.12.2005 ei olnud see kasutuses. Arvelduskrediidi tagatiseks on hüpoteek hoonestusõigusele Tallinna tn. 8 Kuressaare.

Informatsiooni laenude tagatiste kohta on toodud lisas nr. 12.

KAPITALIRENT

	31.12.2005
Kohustus seisuga 31.12.2005	235 965
Aruandeperioodil makstud põhiosa maksed	82 385
Aruandeperioodil makstud intressid	13 345

Lisa 12. Laenude tagatised ja panditud vara

OÜ Saare Kinnisvara Hansapanga laenude (31.12.2005 seisuga 32 078 079) tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Hüpoteek hoonestusõigusele asukohaga Tallinna tn. 8 Kuressaare, mille raamatupidamislik väärtus seisuga 31.12.2005 oli 30 000 000 krooni;
2. Hüpoteek kinnistutele (14 kinnistut) asukohaga Kuressaare linn, mille raamatupidamislik väärtus seisuga 31.12.2005 oli 37 000 000 krooni.

Lisa 13. Omakapital

	31.12.2005	31.12.2004
Osakapital	2 000 000	2 000 000
Kohustuslik reservkapital	200 000	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	28 666 416	25 783 658
Aruandeaasta kasum	26 657 575	3 882 758
Omakapital kokku	57 523 991	31 866 416

2005 aastal on osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas 1 000 000 krooni. (2004 aastal dividende ei makstud). Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 315 789 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2005 moodustas 55 323 991 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuste summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi välja maksmisel dividendidena on 12 724 518, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 42 599 473 krooni.

Lisa 14. Müügitulu

	31.12.2005	31.12.2004
Renditulu	5 129 715	4 460 195
Kinnisvara hinnangud	192 963	97 875
Kauba müügitulu	11 890 000	3 500 000
Kinnisvara vahendustasud	39 328	0
Müügitulu kokku	17 252 006	8 058 070

Lisa 15. Muud äritulud

	31.12.2005	31.12.2004
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	13 560 395	3 902 521
Tulu kinnisvarainvesteeringu müügist	10 500 000	2 218 275
Muud äritulud	330	0
Muud äritulud kokku	24 060 725	6 120 796

Lisa 16. Muud ärikulud

	31.12.2005	31.12.2004
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	942 500	403 000
Kahjum kinnisvarainvesteeringu allahindlusest	0	3 500 000
Muud ärikulud	0	6 499
Muud ärikulud kokku	942 500	3 909 499

Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega

OÜ Saare Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikud;
2. omanike lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;
3. ettevõtte töötajad.

OÜ-l Saare Kinnisvara on 2005 aastal olnud järgmised tehingud seotud osapooltega:

Kauba ost ja ettemaksed kauba eest

	Ost ja ettemaksed
Omanikud	844 000
Ettevõtte töötajad	125 000
Kokku	969 000

Laenud

	laenud
Tagastatud omanikega seotud laenud	2 370 000
Kokku	2 370 000

Saldod bilansipäeva seisuga

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

31.12.2005

LÜHIAJALISED NÕUDED

Omanikud	678 500
Omanikega seotud ettevõtted	420 486
Ettevõtte töötajad	935 000
Lühiajalised nõuded kokku	2 033 986

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Omanikud	126 000
Omanikega seotud ettevõtted	427 531
Lühiajalised kohustused kokku	553 531

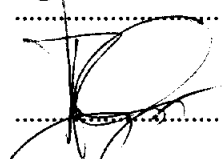
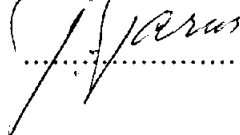
Lisa 18. Rahavoogude aruanne

Rahavoogudest on elimineeritud investeerimistegevusega seotud mitterahalised tehingud:

1. Kinnisvarainvesteeringu soetamiseks 2004 aastal ettemakstud summa 200 000 krooni, mis on rahavoogude aruandes elimineeritud realt „Muutus käibevaras”
2. Kinnisvarainvesteeringu müügist laekumata nõue summas 2 000 000 krooni, mis on rahavoogude aruandes elimineeritud realt „Muutus käibevaras”
3. Kinnisvarainvesteeringu müügiga seotud ettemaksu summa 600 000 krooni, mis on rahavoogude aruandes elimineeritud realt „Äritegevusega seotud kohustuste muutus”
4. Põhivara soetamisel tekkinud tasumata kohustus summas 4229 krooni, mis on rahavoogude aruandes elimineeritud realt „Äritegevusega seotud kohustuste muutus”.

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD

OÜ Saare Kinnisvara juhatus, läbi vaadanud käesoleva aastaaruande kinnitab selle oma allkirjadega 24.05.2006.

Kalle Sarnet	juhatuse esimees		24.05.2006
Rein Tallermo	juhatuse liige		24.05.2006
Toomas Tarus	juhatuse liige		24.05.2006

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum seisuga 31.12.2004	29 666 416
2005 välja makstud dividendid	1 000 000
Kasum aruandeaasta majandustegevusest	26 657 575
Kokku jaotamata kasum seisuga 31.12.2005	55 323 991

OÜ Saare Kinnisvara juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks	500 000
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	54 823 991



OSANIKE NIMEKIRI

- 1 Rein Tallermo isikukood 35208240236
 Elukoht: Lootuse pst. 109 Tallinn

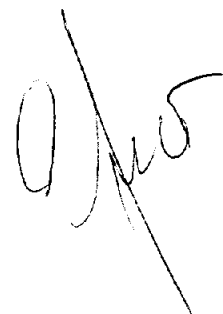
 Osa väärtus: 1 000 000

2. Kalle Sarnet isikukood 36506070043
 Elukoht: Raudtee 37 Kuressaare

 Osa väärtus: 500 000

3. Toomas Tarus isikukood 36602090018
 Elukoht: Ida 70 - 2 Kuressaare

 Osa väärtus: 500 000

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. M. S.', with a long diagonal stroke extending from the bottom right.

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ SAARE KINNISVARA OSANIKELE

Olen auditeerinud **osaühing Saare Kinnisvara** 31.12.2005.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5 kuni 18 . Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatas. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et sooritatud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Olen seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga olulises osas õigesti ja õiglaselt **OÜ Saare Kinnisvara** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Kuressaares
19.mai 2006.a.

Külli Mür
vannutatud audiitor
tunnistus nr.341