

28.06.2006

**MAJANDUSAASTA
ARUANNE**

18
.....
Esta Leppik

01.01.2005 – 31.12.2005

**AT KINNISVARABÜROO OÜ
REGISTRIKOOD 10396513**

AADDRESS KENTMANNI 7/55 10116 TALLINN

TELEFON 6 466 046

FAKS 6 466 271

E-MAIL at@at.ee

Lisanduvad dokumendid

- 1. osanike nimekiri**
- 2. kasumi jaotamise ettepanek**

28.06.2006

2005. a. majandusaasta aruanne

Sisukord

Sisukord	2
TEGEVUSARUANNE	3-4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse deklaratsioon raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6-7
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	11
Lisa 1 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 2 Materiaalse põhivara liikumine	12
Lisa 3 Muud pikaajalised aktsiad ja osad	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 5 Müügitulu	13
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 7 Viitvõlad	14
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega	15
Lisa 9 Pikaajalised võlakohustused	15
Juhatuse allkirjad 2005.a. majandusaasta aruandele	16


Avo Iin
juhataja

2005.a. majandusaasta aruanne

2005.a. tegevusaruanne

Põhilised tööloigud AT Kinnisvarabüroo majandustegevuses 2005. aastal:

- elektroonikakaupade müük

Põhilise käibe käesoleva aasta tegevuses (ca 79%) andis elektroonikakauba ost, komplekteerimine ja müük. Tegemist on valdavalt Lõuna-Korea firma LG Electronics Inc. laiatarbeelektronikaga (telerid, pesumasinad, raadiod, konditsioneerid ja muu sarnane kaup). Uute kaupadena on lisandunud Whirlpool kodumasinad.

- kinnisvara hindamine.

Käibelt järgmise haruna oli tegemist hindamisteenusega. Firmas töötab 2 atestaati omavat elamispindade hindajat, lisaks 2 assistenti. Kõige rohkem väljastati hindamisakte Hansapangale, Sampo Pangale ja Nordea Pangale.

- vahendustegevus.

Maaklerite tegevus oli valdavalt keskendatud turuanalüüsile, omamaks objektiivset informatsiooni turul toimuvast ja kasvatamaks hindamistööde turuosa.

- reklaam.

Põhilised reklaamiväljundid on jäänud samaks nagu eelmistel aastatel – kinnisvara andmebaasid internetis: City24, KinnisvaraWeb, oma kodulehekülg. Ajakirjanduses on reklaami mahtu vähendatud.



Avo Iin
juhataja

2005.a. majandusaasta aruanne

2005.a. tegevusaruanne

- kulud.

Suurimad kuluartiklid möödunud majandusaastal olid tööjõukulu, sõiduki rent, sidekulud, raamatupidamine.

Firmas oli 2005. a. 4 töötajat. Palgakulud koos sotsiaalmaksuga on 651 074 krooni, sellest tegevjuhile 166 875 krooni. Juhatuse liikmele juhatusetasu arvestatud ei ole.

Arengu- ja uurimisväljaminekuid tehtud ei ole.



Avo Iin
juhataja

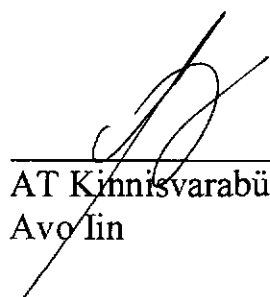
2005.a. majandusaasta aruanne

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon raamatupidamise aastaaruande kohta

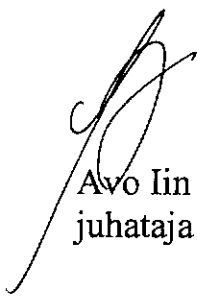
Deklareerin oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et AT Kinnisvarabüroo OÜ:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab majandusüksuse finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- on juhatuse hinnangul jätkuvalt tegutsev äriühing.



AT Kinnisvarabüroo OÜ juhataja
Avo Iin

Tallinnas, 27. juunil 2006.a.



Avo Iin
juhataja

2005. a. majandusaasta aruanne

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

28.06.2006

Bilanss

(kroonides)

AKTIVA (VARA)

2005 2004 Lisa nr

Käibevara

Raha ja pangakontod	1 052 967	2 168 408	
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved	340 797	119 879	1
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)			
<i>KOKKU</i>	340 797	119 879	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	278 629	32 460	6
Muud ettemakstud tulevaste per.kulud	51 935	143 398	
<i>KOKKU</i>	330 564	175 858	
Varud			
Ostetud kaubad müügiks	2 500 394	1 658 392	
<i>KOKKU</i>	2 500 394	1 658 392	
Käibevara kokku	4 224 722	4 122 537	

Põhivara

Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Muud aktsiad ja väärtpaberid	104 775	0	3
<i>KOKKU</i>	104 775	0	
Kinnisvarainvesteeringud			
Kinnisvarainvesteeringud	2 324 284	0	4
<i>KOKKU</i>	2 324 284	0	
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)	653 742	653 742	2
Muu inventar, tööriistad, sisseseade(soetusmaksumu:	221 611	386 248	2
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)	-162 184	-288 226	2
<i>KOKKU</i>	713 169	751 764	
Põhivara kokku	3 142 228	751 764	
AKTIVA (VARA) KOKKU	7 366 950	4 874 301	

2005. a. majandusaasta aruanne

SISSE TULNUD

	2005	2004	Eisa nr
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU			
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Ostjate (tellijate) ettemaksed toodete ja kaupade eest	11 000	0	
Võlad hankijatele			
Võlad hankijatele	26 986	24 120	
Maksuvõlad	46 596	31 236	6
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	55 628	26 035	7
Muud viitvõlad	1	0	7
<i>KOKKU</i>	55 629	26 035	
Lühiajalised kohustused kokku	140 211	81 391	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Pangalaenud	1 610 422	0	9
Muud pikaajalised võlad	458 200	459 000	9
<i>KOKKU</i>	2 068 622	459 000	
Pikaajalised kohustused kokku	2 068 622	459 000	
KOHUSTUSED KOKKU	2 208 833	540 391	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	101 000	101 000	
Aazio	106 400	106 400	
Ümberhindluse reserv	288 140	288 140	
Kohustuslik reservkapital	10 100	10 100	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	3 828 270	2 716 691	
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	824 207	1 111 579	
OMAKAPITAL OSAÜHINGUS KOKKU	5 158 117	4 333 910	
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU	7 366 950	4 874 301	


 Ave Lin

2005. a. majandusaasta aruanne

28.06.2006

Kasumiaruanne 01.01.05-31.12.05

(kroonides)	2005	2004	Lisa nr
Äritulud			
Müügitulu	5 089 157	4 292 539	5
Muud äritulud	139 514	53 921	
s.h. põhivara müügist saadud kasum	71 709	0	
Äritulud kokku	5 228 671	4 346 460	
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	2 844 810	2 014 678	
Mitmesugused tegevuskulud	770 394	622 530	
Tööjõukulud	651 074	495 865	
s.h. Palgakulu	487 781	371 324	
s.h. Sotsiaalmaksud	160 967	122 539	
s.h. Töötuskindlustusmaks	2 326	2 002	
Kulum	75 864	94 791	
Muud ärikulud	49 004	42 340	
Ärikulud kokku	4 391 146	3 270 204	
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	837 525	1 076 256	
Finantstulud			
Muud intressi- ja finantstulud	5 872	35 323	
Finantstulud kokku	5 872	35 323	
Finantskulud			
Muud finantskulud	19 190	0	
Finantskulud kokku	19 190	0	
KASUM (-KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST	824 207	1 111 579	
KASUM (-KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST	824 207	1 111 579	
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	824 207	1 111 579	



Avo Lin
juhataja

2005. a. majandusaasta aruanne

28.06.2006

Rahavoogude aruanne

	2005	2004
RAHAVOOG ARUANDEAASTA ÄRITEGEVUSEST		
Aruandeaasta puhaskasum	824 207	1 111 579
Kasum põhivara müügist	-71 709	-19 020
Põhivara amortisatsioon	75 864	94 791
<i>Bilansirühmade kokkuvõtete muutused</i>		
Ostjatelt laekumata arved	-220 918	741 750
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	-246 169	-32 460
Muud lühiajalised nõuded	0	6 575
Muud ettemakstud tulevaste per.kulud	91 463	-132 832
Varud	-842 002	-361 798
Tagatiseta võlakohustused	-800	0
Ostjatelt laekunud ettemaksed	11 000	0
Hankijatele tasumata arved	2 866	14 570
Maksuvõlad	15 360	-64 154
Võlad töövõtjatele	29 593	-2 865
Aruandeaasta väljamaksmata kulud	1	0
KOKKU RAHAVOOG ÄRITEGEVUSEST	-331 244	1 356 136
RAHAVOOG ARUANDEAASTA INVESTEERIMISEST		
Muude finantsinvesteeringute soetus	-104 775	0
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	-2 324 284	0
Põhivara soetamine	-109 627	-553 457
Põhivara müük	144 067	355 932
KOKKU RAHAVOOG INVESTEERIMISEST	-2 394 619	-197 525
RAHAVOOG ARUANDEAASTA FINANTSEERIMISEST		
Saadud laen	1 644 306	0
Laenu tagastamine	-33 884	0
KOKKU RAHAVOOG FINANTSEERIMISEST	1 610 422	0
KOKKU ETTEVÖTTE RAHAVOOG	-1 115 441	1 158 611
<i>Raha- ja pangakontod aruandeperioodi alguses</i>	2 168 408	1 009 797
<i>Raha aruandeperioodi lõpus</i>	1 052 967	2 168 408
KOKKU RAHAJÄÄGI MUUTUS (+,-)	-1 115 441	1 158 611

28.06.2006

2005. a. majandusaasta aruanne

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Aazio	Reservid	Eelm.per. Kasum	Aruandeper. kasum	Kokku
31.12.2004	101 000	106 400	298 240	2 716 691	1 111 579	4 333 910
Kasumi liikumine				1 111 579	-1 111 579	
Kasum					824 207	
31.12.2005	101 000	106 400	298 240	3 828 270	824 207	5 158 117

Avo Iin
juhataja

2005.a. majandusaasta aruanne

28.05.2006

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused**

2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisuliste määrustega, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

AT Kinnisvarabüroo OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel EV raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

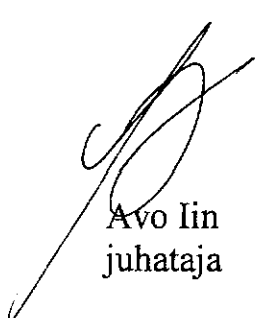
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Varud on arvele võetud soetamismaksumuses ja varude jäägi hindamisel on kasutatud individuaalse hindamise meetodit.

Pikaajalised investeeringud muudesse aktsiatesse ja väärtpaberitesse kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses ja edaspidi õiglase väärtuse meetodil.

AT Kinnisvarabüroo OÜ-s on põhivarade piirmaksumuseks on 2 000 krooni. Põhivarasid amortiseeritakse raamatupidamises lineaarse meetodi alusel ja amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Ehitiste amortisatsioonimäär on 3% aastas. Muu inventari ja sisseseade amortisatsioonimäär on 5 - 40% aastas.



Avo Iin
juhataja

2005.a. majandusaasta aruanne

28.06.2006

Lisa 1

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu on 340 797 krooni. Ebatõenäoliselt laekuvaid summasid kuluks kantud ei ole.

Lisa 2

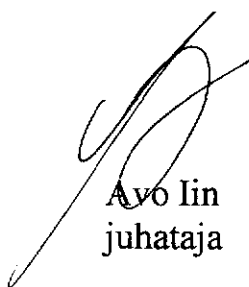
Materiaalse põhivara liikumine

	Maa ja ehitised	Akumul. Kulum	Muu inventar	Akumul. Kulum	Jääkmaksumus
31.12.04	653 742	-78 270	386 248	-209 956	751 764
Põhivara soetamine			109 627		109 627
Põhivara mahakandmine			-274 264	201 906	
Kulumi akumulatsioon		-19 608		-56 256	
31.12.05	653 742	-97 878	221 611	-64 306	713 169

Lisa 3

Muud pikaajalised aktsiad ja osakud

AT Kinnisvarabüroo OÜ omab 1270 Tallink Grupp'i aktsiat, mis on bilansis kajastatud soetusmaksumuses 82,5 krooni aktsia.


Avo Lin
juhataja

2005.a. majandusaasta aruanne

Lisa 4

Kinnisvarainvesteeringud

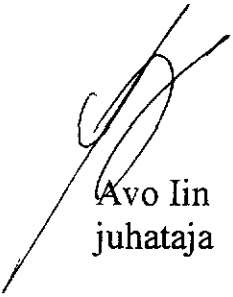
	31.12.2005
Maksumus perioodi algul	0
Soetamine	2 324 284
Lõppsaldo	2 324 284

Lisa 5

Müügitulu

Kogu AT Kinnisvarabüroo OÜ käive on toimunud Eesti Vabariigis.

	2005	2004
Rent	112 904	60 000
Teenused	945 922	332 673
Ostetud kaupade müük	4 030 331	3 899 866
KOKKU	5 089 157	4 292 539


Avo Iin
juhataja

2005.a. majandusaasta aruanne

Merju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

28.00.2006

Lisa 6

Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

Maksude ettemaksed

	31.12.05	31.12.04
1) käibemaksu ettemaks	278 629	32 460
Maksude ettemaksed kokku	278 629	32 460

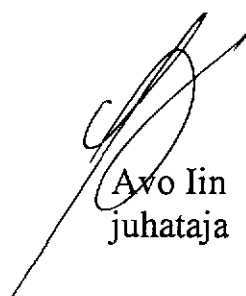
Maksuvõlad

	31.12.05	31.12.04
1) sotsiaalmaks	35 003	21 571
2) ettevõtte tulumaks erisoodustustelt	1 263	1 405
3) kinnipeetud tulumaks	8 767	7 482
4) töötuskindlustusmaks	669	503
5) pensionikindlustusmaks	894	220
6) käibemaksu viivis	0	55
Maksuvõlad kokku	46 596	31 236

Lisa 7

Viitvõlad

Viitvõla moodustab töötajatele välja maksmata töötasu summas 55 628 krooni ja aruandeaasta väljamaksmata kulud summas 1 kroon.



Avo Iin
juhataja

2005.a. majandusaasta aruanne

SISSE TULNUD

28.09.2006

Lisa 8**Tehingud seotud osapooltega**

AT Kinnisvarabüroo on 2005.a ostnud ja müünud kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele seotud ettevõtetele:

	Ostud	Müügid
Grid – Emerek OÜ	2 876 028	36 000
AT Kinnisvara Investeeringute OÜ	0	36 000
AT Kinnisvarahalduse OÜ	0	21 027

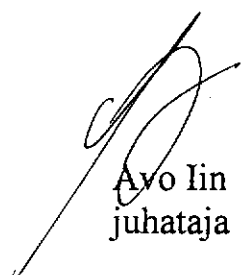
Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2005	31.12.2004
Kohustused/Nõuded		
Grid – Emerek OÜ	0	0
AT Kinnisvara Investeeringute OÜ	0	0
AT Kinnisvarahalduse OÜ	0	0

Lisa 9**Pikaajalised võlakohustused**

Kinnisvarainvesteeringu soetamiseks võetud laenusumma on 1 644 306 krooni, tagastamise lõpptähtajaga 11.10.2012.a. 2005.a. tagastati laenu summas 33 884 krooni. Intressimäär aastas on euro 6 kuu EURIBOR+1,8%. Muud pikaajalised võlad on kohustused osanike ees seoses äriühingu muutmisega aktsiaseltsist osaühinguks.



Avo Iin
juhataja

AT Kinnisvarabüroo OÜ

Registriosakond

REGISTRIKONTOR

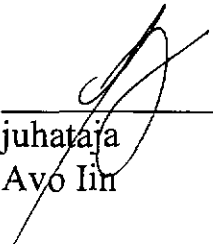
2005.a. majandusaasta aruanne

28.06.2006

Juhatusel allkirjad majandusaasta aruandele

2005.a. majandusaasta aruanne kinnitati OÜ AT Kinnisvarabüroo osanike
üldkoosoleku poolt 27. juunil 2006.a. ja allkirjastamine toimus

Tallinnas, 27. juunil 2006.a.


juhataja
Avo Iin


Avo Iin
juhataja

AT Kinnisvarabüroo OÜ reg.nr. 10396513 osanike nimekiri

seisuga _____ 2006

Maakohus
Registrikeskond

28.06.2006

28.06.2006

1. Grid – Emerek OÜ

aadress: Kentmanni 7/56

Tallinn

reg.kood: 10261635

üks osa nimiväärtusega 33 000 krooni

2. AT Kinnisvara Investeeringute OÜ

aadress: Kentmanni 7/56

Tallinn

reg.kood: 10064343

üks osa nimiväärtusega 17 000 krooni

3. Avo Iin

aadress: Ed. Vilde tee 70/49

Tallinn

isikukood: 36309250235

üks osa nimiväärtusega 21 500 krooni

4. Toomas Oosalu

aadress: Rataskaevu 24/3

Tallinn

isikukood: 35904240219

üks osa nimiväärtusega 21 500 krooni

5. Leo Kelberg

aadress: Gonsiori 30/9

Tallinn

isikukood: 34706180341

üks osa nimiväärtusega 8 000 krooni



28.06.2006

2005.a. kasumijaotuse ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum 2004.a. lõpus	3 828 270
2005.a. aruandeaasta puhaskasum	824 207
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2005.a. majandusaasta aruande kinnitamist	4 652 477

