

KIOSAKI KINNISVARA AS

2005.A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 01.01.2005

Majandusaasta lõpp: 31.12.2005

Aadress:

Majaka 26,
Tallinn

Registrikood

10974602

Tegevjuht:

Beguta Kevvai

Põhitegevusalad

tehingud kinnis- ja vallasvaraga,
kinnisvara arendamine ja

haldamine,

ehitus- ja remonditööde organiseeri

—

mine, maksu-, raamatupidamis-,
finants- ja ärikonsultatsioonid

Sisukord

Üldine informatsioon ettevõtte kohta.....	1
Juhatuse tegevusaruanne.....	3
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	4
Raamatupidamise aastaaruanne.....	5
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	6
Omakapitali muutuste aruanne.....	7
Rahavoogude aruanne.....	7
Lisad raamatupidamise aastaaruandele.....	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.....	8

Lisa 2 Materiaalne põhivara	
.....	9
Lisa 3	
Kinnisvarainvesteeringud.....	9
Lisa 4 Saadud	
laenud.....	9
Lisa 5	
Kapitalirent.....	10
Lisa 6	
Aktiakapital.....	10
Lisa 7	
Müügitulu.....	10
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005 majandusaasta aruandele.....	10

Lisatud: audiitori järeldusotsus
kasumijaotamise ettepanek
aktsionäride nimekiri

2005. aasta tegevusaruanne

Kiosaki Kinnisvara As asutati 2003.a. aprillis. 2005.aasta põhitegevuseks oli kinnisvara haldus ja üürimine.

Majandusaastal ei olnud Kiosaki Kinnisvara As-is töötajaid.
Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Käesolevaga deklareerin oma vastutust raamatupidamise aastaaruande eest ja kinnitan, et lehekülgedel 1 kuni 12 toodud Kiosaki Kinnisvara AS-i 2005.a. raamatupidamise aastaaruanne:

- 1) kajastab äriühingu finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt;
- 2) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamise tavaga;
- 3) Kiosaki Kinnisvara AS on jätkuvalt tegutsev.

Beguta Kevvai
Juhatuse liige

Tallinnas 30. juunil 2006.a.

BILANSS

	31.12.2005	31.12.2004
A K T I V A		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	166507	164498
Ostjate tasumata arved	6000	14000
Muud lühiajalised nõuded	11777	20357
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	8873	7557
Käibevara kokku	193157	206412
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	730240	730240
Materiaalne põhivara (Lisa 2)		
Materiaalne põhivara	413759	423659
Põhivara kokku	1143999	1153899
A K T I V A kokku	1337156	1360311
P A S S I V A		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenud	282780	160136
Pikaajaliste kapitalirendikohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	63461	63461
Võlad tarnijatele		
Tarnijatele tasumata arved	0	752
Lühiajalised kohustused kokku	346241	224349
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised kapitalirendikohustused	341872	407535
Pikaajalised laenukohustused	0	121370
Pikaajalised kohustused kokku	341872	528905
Kohustused kokku	688113	753254
Omakapital		
Aktsiakapital	400000	400000

Kiosaki Kinnisvara AS
aruanne

2005.a. majandusaasta

Kohustuslik reservkapital	14153	4000
Eelmiste perioodide kasum	192904	75430
Aruandeaasta kasum	41986	127627
Omakapital kokku	649043	607057
PASSIVA kokku	1337156	1360311

KASUMIARUANNE

	2005	2004
Äritulud		
Müügitulu	111000	157500
Kokku äritulud	111000	157500
Ärikulud		
Mitmesugused tegevuskulud	34030	17915
Kulum	9900	9900
Muud ärikulud	263	14506
Kokku ärikulud	44193	42321
Ärikasum	66807	115179
Finantstulud ja -kulud	-24821	12448
intressitulud	5	6
muud finantstulud	0	32000
intressi kulud	24826	19558
Aruandeaasta puhaskasum	41986	127627

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2005	2004
A. Rahavoog äritegevusest		
Kasum	41986	127627
<i>Korrigeerimine</i>		
Põhivara kulum	9900	9900
Kasum finantstehingust	0	-32000
Äritegevusega seotud nõuete muutus	15264	-38414
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-6325	47259
Kokku	60825	114372
B. Rahavoog investeeringutest		
Antud laenu tagasimaksed	6847	0
Põhivara soetamisest	0	-259245
Kokku	6847	-259245
C. Rahavoog finantseerimisest		
Saadud laenu	0	267000
Kapitalirendi tagasimaksed	-65663	0
Kokku	-65663	267000
D. Rahajäägi muutus	2009	122127
Raha jääk perioodi algul	164498	0
Raha jääk perioodi lõpul	166507	164498

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

osakapital	kohustuslik reservkapita	eelnevate perioodide	aruandeaasta kasum/kahjum	kokku
------------	-----------------------------	-------------------------	------------------------------	--------------

1

kasum/kahjum

31.12.2003	400000	0	0	127627	479430
2003.a. kasum	0	4000	75430	-79430	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	127627	127627
31.12.2004	400000	4000	75430	175824	607057
31.12.2004	400000	4000	75430	175824	607057
2004.a. kasum	0	10153	165671	-175824	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	41986	41986
31.12.2004	400000	14153	241101	41986	649043

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

Kiosaki Kinnisvara AS-i 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel käsitletakse äriühingut jätkuvalt tegutseva organisatsioonina.

Kasumiaruanne on koostatud skeem 1 alusel.

Aruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes panga ja kassa jääki.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 20000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 20000 krooni kantakse kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- ° Muu inventar, masinad5-20%
- ° Kinnisvara..... 2-8%

Rendiarvestus

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende. Alates 01.2005 määraga 24/76 (alates 01.01.2006

23/77) netodividendina väljamakstud summast. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste *varade ja kohustuste maksubaas* majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega –vara ei saa tekkida.

1.jaanuaril 2003 jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Tulude kajastamine

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

Intressitulu kajastatakse kassapõhiselt.

Lisa 2. Materiaalne põhivara

	Korteriomandid	Auto
Soetusmaksumus		
31.12.2004	400 000	38 000
Akumuleeritud kulum		
31.12.2004	11 333	3 008
Arvestatud kulum 2005	8 000	1 900
Akumuleeritud kulum		
31.12.2005	19 333	4 908
Jääkmaksumus		
31.12.2005	380 667	33 092

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

Korteriomand

Soetumine	730 240
Bilansiline maksumus 31.12.2005	730 240

Kinnisvarainvesteeringutelt 2005.a. tulu ei saadud.

Lisa 5. Saadud laenud

2004.a. saadi laenu 267 000 krooni juriidiliselt isikult tagasimakse ajaga kolm aastat.

Lisa 6. Kapitalirent

Kiosaki Kinnisvara As rendib kapitalirendi tingimustel korteriomandit.

Kapitalirendi kohustus	Kinnisvara- investeering
Kohustus seisuga 31.12.2005	405 333
sh makseperiood alla 1 aasta	63 461
sh makseperiood 1-3 aastat	341 872

Aruandeperioodil	
makstud	65 663
Aruandeperioodil	
makstud intressid	24 827
Alusvaluuta	EUR
Maksetähtajad	Iga kuu
Keskmine intressimäär	6,18%

Lisa 7. Aktsiakapital

Kiosaki Kinnisvara As asutati 2003. aasta aprillis aktsiakapitaliga 400 000 krooni. Sissemakse tehti mitterahalise maksena korteriomanditena. Seisuga 31.12.2005. on aktsiakapitali suurus 400 000 krooni ja koosneb neljast aktsiast.

Lisa 8. Müügitulu

2005.a. müügitulu on 100% üüritulu auto rentimisest ning tekkis Eesti Vabariigis.

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005. majandusaasta aruandele

Kiosaki Kinnisvara AS
aruanne

2005.a. majandusaasta

Kiosaki Kinnisvara AS-i 2005. Majandusaasta aruande, mille on kinnitanud
ainuaktsionär 30. juunil 2005 oma otsusega, allkirjastamine 30. juunil 2006:

.....
Beguta Kevvai
Juhatuse liige

.....
kuupäev

.....
Harles Mägi
Nõukogu liige

.....
kuupäev

.....
Taavo Savik
Nõukogu liige

.....
kuupäev

.....
Avo Tõlpt
Nõukogu liige

.....
kuupäev

Juhatuse liige

Kasumi jaotamise ettepanek

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2004	192 904
2005.a. aasta puhaskasum	41 986
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2005:	203 057
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Kohustuslikku reservfondi	-25 847
Jätta jaotamata järele jääv vaba omakapital summas	177 210

AKTSIONÄR seisuga 30.06.2006.

Kiosaki Kinnisvara AS
aruanne

2005.a. majandusaasta

Nigella Eesti OÜ
Reg.nr. 10905601
Harju, Narva mnt 19B, Tallinn, 10120

Majandusaasta aruande allkirjad

AS KIOSAKI KINNISVARA (registrikood: 10974602) 01.01.2005 - 31.12.2005 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Beguta Kevvai (juhatuse liige)

Kinnitanud

09.10.2006