

Riina Iher

KONTROLLITUD

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30-06-2006

18

ORTO KINNISVARA OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2005

Majandusaasta algus:	01.01.2005
Majandusaasta lõpp:	31.12.2005
Ettevõtte nimi:	Orto Kinnisvara OÜ
Registrikood:	10617302
Aadress:	Suur-Sõjamäe 30, Tallinn 11415
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine
Sidevahendid:	e-posti aadress: kinnisvara@orto.ee

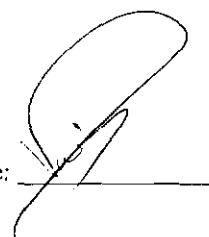
30-06-2006

Orto Kinnisvara OÜ

Majandusaasta aruanne 2005

Sisukord

Tegevusaruanne 2005	3
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1 Nõuded ostjate vastu.....	12
Lisa 2 Ettemaksed teenuste eest.....	12
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud.....	13
Lisa 4 Materiaalne põhivara.....	13
Lisa 5 Laenukohustused	14
Lisa 6 Maksuvõlad	14
Lisa 7 Muud võlad	14
Lisa 8 Osakapital.....	15
Lisa 9 Müügitulu.....	15
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	15
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega.....	16
Lisa 12 Finantsnäitajate arvutamise metoodika	16
Tegevjuhtkonna allkirjad majandusaasta aruandele 2005	17
Aruandeaasta kasumi jaotamise ettepanek.....	18



Tegevusaruanne 2005

2005. a. majandusaasta oli OÜ-le Orto Kinnisvara (edaspidi OKV) murranguline, kuna alustati jõuliselt investeerima kinnisvarasse ja tõstma ettevõtte üürilepingute portfelli kvaliteeti.

Firma juhtimine on korraldatud alljärgnevalt:

OKV juhatuse on sõlminud lepingu OÜ-ga Novomila Holding, kes pakub halduriteenust s.h. haldamist, hooldusteenuste korraldamist, heakorra korraldamist, kommunaalteenuste jälgimine ja remonttööde korraldamine. Kõik jooksvad otsused teeb haldur oma vastutusvaldkonna ulatuses ise ning finantsalased otsused kooskõlastatakse juhatuse liikmega.

Samuti korraldatakse haldusteenuse raames firma raamatupidamist ja kuluarvestust.

2005. a. suuremad tööd:

1. uue katlamaja hankimine ja paigaldamine (ca 1,0 mln kr)
2. Bang ja Bonsomer ruumide remont (ca 0,5 mln kr)
3. asfalteerimistööd (ca 0,1 mln kr)
4. alajaamade korrastamine (ca 0,3 mln kr).

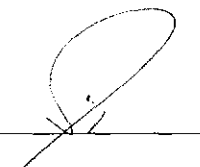
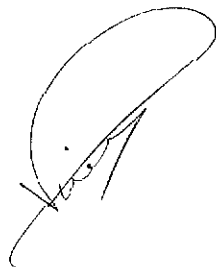
2006. a. on kavas uue katlamaja vastuvõtt ja töölerakendamine, hoonete katuste renoveerimine, büroohoone otsaseinte remont ning kommunikatsioonide korrastamine.

Töötajaid 2005.a. OKV palgal ei olnud.

Peamised finantssuhtarvud

	2005	2004
Müügitulu (tuh kr)	7 931	7 497
Käibe kasv	6%	9%
Ärikasumi määr	25%	18%
Puhaskasum (tuh kr)	1 609	696
Puhaskasumi kasv	131%	-5%
Puhasrentaablus	20%	9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,57	1,52
ROA	8%	8%
ROE	39%	28%

V. Pindma
juhatuse liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE 2005

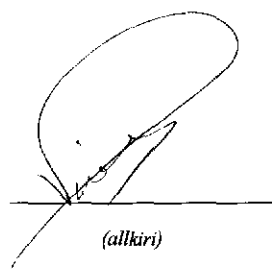
Juhatusdeklaratsioon

Orto Kinnisvara OÜ tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Orto Kinnisvara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (16.06.2006), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Orto Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Vahur Pindma

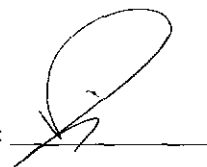
juhatuse liige



(allkiri)

28.06.2006

(kuupäev)



30 -06- 2006

Orto Kinnisvara OÜ

Majandusaasta aruanne 2005

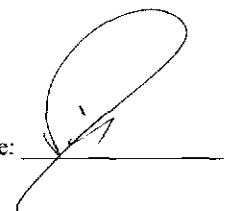
Bilanss

VARAD

täiskroonides	Lisa nr	31.12.2005	31.12.2004
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		1 224 894	1 192 517
Nõuded ja ettemaksud		949 356	1 094 943
Nõuded ostjate vastu	1	839 737	633 520
Muud lühiajalised nõuded		48 370	420 031
Ettemaksud teenuste eest	2	61 249	41 392
KÄIBEVARA KOKKU		2 174 250	2 287 460
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteeringud	3	5 890 653	6 131 061
Materiaalne põhivara	4	13 198 999	0
PÕHIVARA KOKKU		19 089 652	6 131 061
VARAD KOKKU		21 263 902	8 418 521

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Laenukohustused	5	3 305 224	1 066 656
Võlad ja ettemaksud		484 215	435 228
Võlad tarnijatele		388 735	362 761
Maksuvõlad	6	25 081	32 111
Muud võlad	7	34 248	4 205
Saadud ettemaksud		36 151	36 151
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		3 789 439	1 501 884
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused	5	13 235 627	4 266 704
Muud pikaajalised võlad		120 705	141 205
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		13 356 332	4 407 909
KOHUSTUSED KOKKU		17 145 771	5 909 793
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses	8	40 000	40 000
Reservid		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 464 728	1 769 079
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 609 403	695 649
OMAKAPITAL KOKKU		4 118 131	2 508 728
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		21 263 902	8 418 521



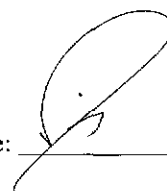
30 -06- 2006

Orto Kinnisvara OÜ

Majandusaasta aruanne 2005

Kasumiaruanne

täiskroonides	Lisa nr	2005	2004
Müügitulu	9	7 931 311	7 496 843
Kaubad, toore, materjal ja teenused	10	5 383 518	4 891 514
Mitmesugused tegevuskulud		15 840	19 160
Tööjõu kulud		0	837
palgakulu		0	627
sotsiaalmaksukulu		0	207
töötuskindlustusmakse kulu		0	3
Põhivara kulum ja väärtuse langus		527 852	1 269 373
Muud ärikulud		352	351
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		2 003 749	1 315 608
FINANTSTULUD JA -KULUD		-394 346	-268 608
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt			
finantsinvesteeringutelt		68 041	25 955
Intressikulud		-485 361	-330 972
Muud finantstulud ja -kulud		22 974	36 409
KASUM (KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST		1 609 403	1 047 000
Tulumaks		0	-351 351
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		1 609 403	695 649



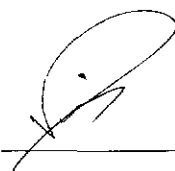
30-06-2006

Orto Kinnisvara OÜ

Majandusaasta aruanne 2005

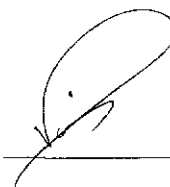
Rahavoogude aruanne

	Lisa nr	2005	2004
Rahavood aruandeaasta äritegevusest			
Ärikasum		2 003 749	1 315 608
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja allahindlus	3; 4	527 852	1 269 373
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu		0	1 160
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-204 810	-151 423
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemakude muutus		28 487	-84 749
Makstud intressid		-485 361	-330 972
Makstud ettevõtte tulumaks		0	-351 351
Kokku rahavood äritegevusest		1 869 917	1 667 646
Rahavood inesteerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu ja lõpetamat ehitiste soetus	3; 4	-13 466 443	-639 819
Materiaalse põhivara soetus	4	-20 000	0
Antud laenude tagasimaksed		324 442	0
Saadud intressid		116 970	36 409
Kokku rahavood inesteerimistegevusest		-13 045 031	-603 410
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		11 800 000	0
Laenude tagasimaksmine		-592 509	-1 066 656
Makstud dividendid		0	-1 000 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		11 207 491	-2 066 656
Rahavood kokku		32 377	-1 002 420
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 192 517	2 194 937
Raha ja raha ekvivalentide muutus		32 377	-1 002 420
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 224 894	1 192 517



Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Reserv- kapital	Eelmiste per.-de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.2004	40 000	4 000	2 038 225	695 649	2 777 874
Eelmise perioodi kasum			730 854		730 854
Makstud dividendid			-1 000 000		-1 000 000
2004.a. kasum				695 649	695 649
Seisuga 31.12.2004	40 000	4 000	1 769 079	695 649	2 508 728
Seisuga 01.01.2005	40 000	4 000	1 769 079	695 649	2 508 728
Eelmise perioodi kasum			695 649	-695 649	0
2005.a. kasum				1 609 403	1 609 403
Seisuga 31.12.2005	40 000	4 000	2 464 728	1 609 403	4 118 131



30 -06- 2006

Orto Kinnisvara OÜ

Majandusaasta aruanne 2005

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Orto Kinnisvara OÜ 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 seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete ja esitusviiside muutus

Aruandeaastal muudeti seoses RTJ 2 Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes muutmisega aastaaruandes kasutatavat bilansiskeemi. Võrreldavuse tagamiseks on korrigeeritud eelmise perioodi vastavaid andmeid.

Finantsvara ja -kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

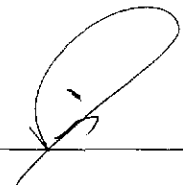
Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid

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



Nõuded ostjate vastu

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodi alusel, mis tähendab, et soetusmaksumusest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

2005.a. vaadati üle kinnisvarainvesteeringute amortisatsiooninormid ning muudeti seni kasutusel olnud amortisatsiooninorm 12,5% ümber 5%-le. Seega on kasutusel järgnevad amortisatsiooninormid:

- tootmishooned 5% aastas
- muud hooned 5% aastas

Maad ei amortiseerita.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

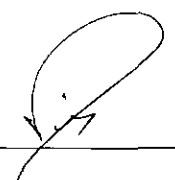
Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Kasutusel on järgmised kasulikud eluead:

- seadmed 20% aastas

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. 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.



30-06-2006

Orto Kinnisvara OÜ

Majandusaasta aruanne 2005

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 23/77 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

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

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

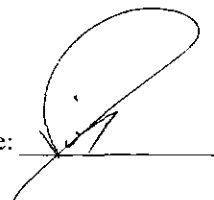
Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

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.



30 -06- 2006

Orto Kinnisvara OÜ

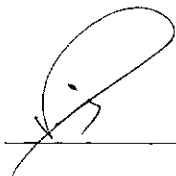
Majandusaasta aruanne 2005

Lisa 1 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2005	31.12.2004
Ostjatele laekumata arved	839 737	634 680
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-1 160
Kokku	839 737	633 520
	31.12.2005	31.12.2004
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	1 160	0
Eelneval perioodil ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõudete laekumine	1 160	0
Aruandeaastal ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded		1 160
Kokku	0	1 160

Lisa 2 Ettemaksed teenuste eest

	31.12.2005	31.12.2004
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (Lisa 6)	0	10
Ettemaksed tarnijatele	19 870	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	41 379	41 382
Kokku	61 249	41 392



30 -06- 2006

Orto Kinnisvara OÜ

Majandusaasta aruanne 2005

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

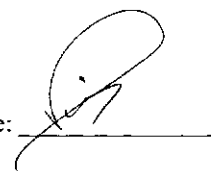
Kinnisvarainvesteeringud 31.12.2003	6 760 615
+ soetusmaksumus	11 641 250
- akumulieeritud kulum	-4 880 635
= jääkmaksumus	6 760 615
Amortisatsioonikulu 2004.a.	-1 269 373
Ostud 2004.a.	639 819
Kinnisvarainvesteeringud 31.12.2004	6 131 061
+ soetusmaksumus	12 281 069
- akumulieeritud kulum	-6 150 008
= jääkmaksumus	6 131 061
Amortisatsioonikulu 2005.a.	-524 185
Ostud 2005.a.	283 777
Kinnisvarainvesteeringud 31.12.2005	5 890 653
+ soetusmaksumus	12 564 846
- akumulieeritud kulum	-6 674 193
= jääkmaksumus	5 890 653

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud hooned ja sellealune maa aadressidel Suur-Sõjamäe 30, Tallinn 11415 ning Tuubi 1A, Valga, mida kasutatakse renditulu saamise eesmärgil.

Kõik ettevõtte äritulud ja ärikulud on seotud kinnisvarainvesteeringuga. Aruandeaastal teenitud renditulu oli 3 415 547 krooni.

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Lõpetamata ehitised ja ettevõttesed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2004	0	0	0
Soetamine	20 000	13 182 666	13 202 666
Soetusmaksumus 31.12.2005	20 000	13 182 666	13 202 666
Akumulieeritud kulum 31.12.2004	0	0	0
Aruandeaastal arvestatud kulum	-3 667	0	-3 667
Akumulieeritud kulum 31.12.2005	-3 667		-3 667
Jääkmaksumus 31.12.2004	0	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2005	16 333	13 182 666	13 198 999



30-06-2006

Orto Kinnisvara OÜ

Majandusaasta aruanne 2005

Lisa 5 Laenukohustused

täiskroonides	Saldo 31.12.2005	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alus- valuuta	Muud tingimused
Pikaajaline pangalaen (SEB EÜP)	14 540 851	27.04.2015	6 kuu	EEK	Laen tagatud
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	1 305 224		Euribor +		ettevõtte
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	5 778 299		1,4%		varadega
sh. maksetähtaeg üle 5 aasta	7 457 328				
Laen Orto AS-lt	2 000 000		2%		
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	2 000 000				
Kokku	16 540 851				

täiskroonides	Saldo 31.12.2004	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alus- valuuta	Muud tingimused
Pikaajaline pangalaen (SEB EÜP)	5 333 360	27.12.2009	6 kuu	EEK	Laen tagatud
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	1 066 656		Euribor +		ettevõtte
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	4 266 704		3,4%		varadega
sh. maksetähtaeg üle 5 aasta	0				

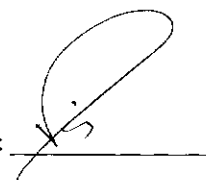
Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on sõlmitud pandileping kinnistule Suur-Sõjamäe 30, Tallinn 11415. Hüpoteegid on seatud kinnistutele aadressiga Suur-Sõjamäe 30, 30A, 30V, 30P, 30T, 30S, 30R.

Lisa 6 Maksuvõlad

Maksuliik	31.12.2005		31.12.2004	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	25 081	0	31 596
Käibemaksu intressid	0	0	0	509
Maamaks	0	0	10	0
Maamaksu intressid	0	0	0	6
Kokku	0	25 081	10	32 111

Lisa 7 Muud võlad

	31.12.2005	31.12.2004
Intressivõlad	34 248	4 091
Võlad aruandvatele isikutele	0	114
Kokku	34 248	4 205



30-06-2006

Orto Kinnisvara OÜ

Majandusaasta aruanne 2005

Lisa 8 Osakapital

	31.12.2005	31.12.2004
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Vastavalt Orto Kinnisvara OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.

Osa nimiväärtus on 40 000 krooni. Emiteeritud ja märgitud osade arv on 1 tükki. 2005. aastal uusi osasid ei emitteeritud.

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2005 moodustas 4 074 131 (2004.a.: 2 464 728) krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 3 137 081 (2004.a.: 1 873 193) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 937 050 (2004.a.: 591 535) krooni.

Lisa 9 Müügitulu

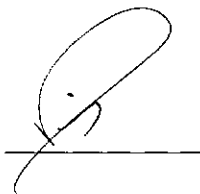
Müügitulu tegevusalade lõikes	2005		2004	
	kroonides	%	kroonides	%
Renditulu	3 415 547	43,06	3 390 461	45,23
Kommunaalteenuste vahendus	4 398 521	55,46	4 090 468	54,56
Muud	117 243	1,48	15 914	0,21
Kokku:	7 931 311	100	7 496 843	100

Kogu müügitulu on saadud Eestis.

Hinnanguliselt on järgmise perioodi renditulu samal tasemel nagu 2005. a.

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

täiskroonides	2005	2004
Halduskulud	781 496	730 548
Tehnohoolduskulud	157 286	124 274
Heakorrad	283 148	282 057
Omandiga seotud kulud	171 920	104 416
Ehitus- ja remondikulud	790 853	670 585
Kommunaalkulud	3 198 815	2 979 634
Kokku	5 383 518	4 891 514



30-06-2006

Orto Kinnisvara OÜ

Majandusaasta aruanne 2005

Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osühingu/aktsiaseltsi tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Orto Kinnisvara OÜ tehingud teenuste ja kaupade osas 2005. aastal seotud osapooltega olid järgmised:

	Ostud	Müügid
AS Orto ("õdeettevõtte")	0	933 696
Galileo OÜ (seotud juhatuse liikmega)	430 700	0

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

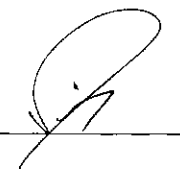
Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2005	31.12.2004
Lühiajalised nõuded	42 700	411 142
-AS Orto ("õdeettevõtte")	42 700	60 745
-OÜ Arcalor (emettevõtte)	0	350 397
Lühiajalised kohustused	2 000 000	411 142
-AS Orto ("õdeettevõtte")	2 000 000	0

Lisa 12 Finantsnäitajate arvutamise meetoodika

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu 2005} - \text{müügitulu 2004}) / \text{müügitulu 2004} * 100$
- Ärikasumimäär (%) = $\text{ärikasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum 2005} - \text{puhaskasum 2004}) / \text{puhaskasum 2004} * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$



30-06-2006

Orto Kinnisvara OÜ

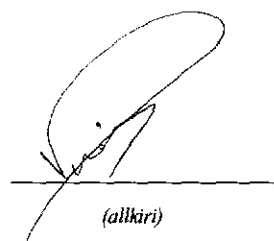
Majandusaasta aruanne 2005

Tegevjuhtkonna allkirjad majandusaasta aruandele 2005

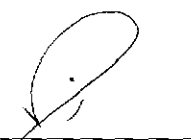
Orto Kinnisvara OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2005. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 28. JUUNIL 2006.a. osanike üldkoosoleku poolt.

Vahur Pindma

juhatuse liige


(allkiri)

28.06.2006
(kuupäev)



30-06-2006

Orto Kinnisvara OÜ

Majandusaasta aruanne 2005

Aruandeaasta kasumi jaotamise ettepanek

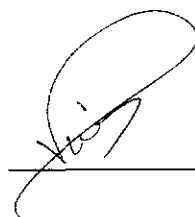
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 464 728
2005.aasta puhaskasum	1 609 403
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2005	4 074 131

Juhatus teeb ettepaneku kanda aruandeaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

Jaotamata kasumi jääk pärast 2005.a. kasumi jaotamist 4 074 131

Vahur Pindma

juhatuse liige


_____