

238367

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
26-04-2007

13

**OVS KINNISVARA OÜ 2006 MAJANDUSAASTA
AASTAARUANNE**

ARUANDEAASTA

ALGUS:

01.01.2006

LÕPP:

31.12.2006

ÄRIREGISTRI KOOD:

10919477

JURIIDILINE AADDRESS:

PÄÄSKÜLA 8
10917, TALLINN

TELEFON:

6 77 54 20

TELEFAX:

6 77 54 30

JUHATAJA:

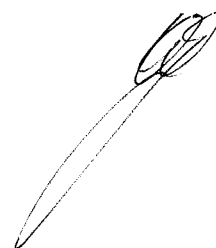
OLAF ORGSE

PÕHITEGEVUSALA:

KINNISVARAHALDUS
JA ARENDUS

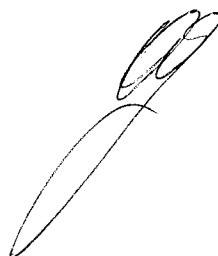
OMANDIVORM:

OSAÜHING



SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahakäibe aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	
LISA 1 Kasutatud arvestuspõhimõtted.	9
LISA 2.Maksud	11
LISA 3.Osakud	11
LISA 4.Nõuded ja ettemaksed	11
LISA 5.Võlad ja ettemaksed	11
LISA 6.Kinnisvarainvesteeringud	12
LISA 7.Laenukohustused	13
LISA 8.Müügitulu	13
LISA 9.Kaubad,toore,materjal ja teenused	13
LISA 10.Muud ärikulud	13
LISA 11. Lühiajalised finantsinvesteeringud	14
LISA 12. Sidusettevõtted	14
LISA 13. Tehingud seotud osapooltega	15
Kasumi jaotuse ettepanek	16
Juhatuse kinnitus majandusaasta aruandele	17
Osanike nimekiri	18



TEGEVUSARUANNE 2006

OVS Kinnisvara OÜ põhitegevuseks 2006.aastal oli kinnisvaraarendus ja rent.

Töötajaid firmas ei ole. Tegevust kordineerib omanikust juhataja.
Juhatajat ei tasustatud.

2006.aastal ettevõtte likvideeris oma võlgnevused panga ja muude võlausaldajate ees.
Lisaks kinnisvara rendile on ettevõtte soetanud erinevaid transpordivahendeid väljarendimise eesmärgil.
Otsustati teha väike suunamuutus ja investeerida erinevatesse projektidesse omandatud osaluste kaudu.

Ettevõtte peamised finantssuhtarvud:

	2006	2005
Müügitulu	7 668 859.-	31 078 116.-
Müügitulu kasv	-75%	
Puhaskasum	3 078 967.-	17 267 686.-
Puhaskasumi kasv(%)	-82%	
Puhasrentaablus(%)	40%	56%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(kordades)	3,0	1,8
ROA(%)	12,6	44,9
ROE(%)	14,1	84,2

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

$\text{Müügitulu kasv(\%)} = [(\text{müügitulu 2006} - \text{müügitulu 2005}) / \text{müügitulu 2005}] \times 100$

$\text{Puhaskasumi kasv(\%)} = [(\text{puhaskasum 2006} - \text{puhaskasum 2005}) / \text{puhaskasum 2005}] \times 100$

$\text{Puhasrentaablus(\%)} = [(\text{puhaskasum} / \text{müügitulu}) \times 100]$

$\text{Lühiajaliste kohustuste kattekordaja} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

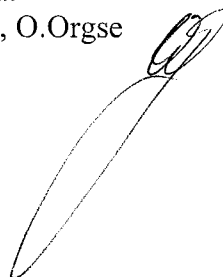
$\text{ROA(\%)} = [(\text{puhaskasum} / \text{varad})] \times 100$

$\text{ROE(\%)} = [(\text{puhaskasum} / \text{omakapital}) \times 100]$

Tegevuse arengu suunad 2007.aastal:

- firma jätkab seniste tegevusalade edendamist
- väikesadama arendus Muhu saarel
- eeldatud on pakutavate teenuste mõningast mahulist kasvu

Koostaja:
Juhataja, O.Orgse



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
26 -04- 2007

**OVS KINNISVARA OÜ JUHATUSE DEKLARATSIOON 2006.a.
AASTAARUANDE JUURDE.**

OVS KINNISVARA OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaruande koostamise eest ja kinnitab,et:

- raamatupidamise aastaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga.
- raamatupidamise aastaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ OVS Kinnisvara finantsseisundit,majandustulemust ja rahavoogusid.
- kõik aastaruande koostamisperioodil selgunud olulised asjaolud on raamatupidamise aastaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud.
- OVS Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

/kuupäev/-----

OVS Kinnisvara OÜ juhatuse liige
Olaf Orgse

05.04.2007

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
26 -04- 2007

RAAMATUPIDAMISBILANSS

01.01.2006.a. - 31.12.2006.a.

	lisa nr	Seisuga 31.12.2006	Seisuga 31.12.2005
AKTIVA/VARAD			
Käibevara kokku			
Raha		1 411 378	348 729
Lühiajalised finantsinvesteeringud	11	55 127	0
Nõuded ja ettemaksed.	4	6 157 110	32 096 000
Käibevara kokku		7 623 615	32 444 729
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	12	6 543 399	0
Kinnisvarainvesteeringud	6	9 674 660	3 444 441
Masinad ja seadmed	6	534 331	0
Ettemaksed	6	0	2 567 225
Põhivara kokku		16 752 390	6 011 666
AKTIVA KOKKU		24 376 005	38 456 395
PASSIVA/KOHUSTUSED			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused.	7	0	8 947 231
Võlad ja ettemaksed	5	2 533 382	8 985 498
Lühiajalised kohustused kokku		2 533 382	17 932 729
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused		0	0
Pikaajalised kohustused kokku		0	0
Kohustused kokku		2 533 382	17 932 729
Omakapital			
Osakapital	3	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		5 980	5 980
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		18 751 000	3 210 000
Aruande aasta kasum		3 045 643	17 267 686
Omakapital kokku		21 842 623	20 523 666
PASSIVA KOKKU		24 376 005	38 456 395

Juhatuse liige

5

 O. ORLSE

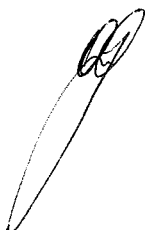
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
26 -04- 2007

KASUMIARUANNE
Skeem 1

	lisa nr	Aruande perioodil	Eelneval perioodil
Müügitulu	8	7 668 859	31 078 116
Kaubad,materjal,teenused	9	-656 944	-3 613 185
Mitmesugused tegevuskulud		-110 358	-31 805
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-35 912	-15 730
Tööjõukulud:			
Palgakulu		-90 000	0
Sotsiaalmaks		-29 970	0
Muud ärikulud	10	-3 534 726	-9 776 483
ÄRIKASUM		3 210 949	17 640 913
Finantstulud ja kulud			
Finantstulud ja -kulud investeeringutelt			
sidusettevõtetesse	12	-58 901	0
Intressikulud		-50 082	-373 606
Muud finantstulud ja -kulud		430 691	379
Kokku		321 708	-373 227
Kasum enne tulumaksustamist		3 532 657	17 267 686
Ettevõtte tulumaks		-487 014	0
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		3 045 643	17 267 686

Juhatuse liige

6

 O. ORGSE

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

26 -04- 2007

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Aruande perioodil	Eelneval perioodil
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	3 210 949	17 640 913
Korrigeerimised:		
Kulum	35 912	15 730
Makstud intressid	-50 082	-373 606
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	32 214 735	-31 795 446
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-9 115 161	8 410 511
RAHAJÄÄGI MUUTUS ÄRITEGEVUSEST	26 296 353	-6 101 898
RAHAVOOG INVESTEERIMISEST		
Maksed põhivarade eest (-)	-7 726 237	-1 650 000
Laekumised põhivara müügist	3 493 000	9 746 593
Lõpetamata kapitaaltööd	0	-2 167 225
Antud laenud	-5 826 500	0
Tütaretevõtete soetus	-20 000	0
Sidusettevõtete soetus	-6 582 300	0
Muude finantsinvesteeringute soetus	-39 390	0
Saadud intressid	414 954	379
RAHAJÄÄGI MUUTUS INVESTEERIMISEST	-16 286 473	5 929 747
RAHAKÄIVE FINANTSEERIMISEST		
Kapitali rendi tagasimaksed	-7 047 676	-1 118 473
Saadud laenud	0	350 000
Saadud laenude tagasimaksed	-615 000	0
saadud pangalaen	0	1 319 904
Pangalaenu tagasimaksed	-1 284 555	-35 350
Makstud dividendid (-)	0	0
RAHAJÄÄGI MUUTUS FINANTSEERIMISEST	-8 947 231	516 081
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine	1 062 649	343 930
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	348 729	4 799
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 411 378	348 729

juhatuse liige

O. ORBSE

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
26 -04- 2007

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osa- kapital	reservid	jaotamata kasum	kokku
Saldo 31.detsembril 2004	40 000	1 276	3 214 704	3 255 980
2004 a kasumi jaotamine	0	4 704	-4 704	0
Jooksva aasta kasum/2005/	0	0	17 267 686	17 267 686
Saldo 31.detsembril 2005	40 000	5 980	20 477 686	20 523 666
Välja kuulutatud dividendid	0	0	-1 726 686	-1 726 686
Jooksva aasta kasum/2006/	0	0	3 045 643	3 045 643
Saldo 31.detsembril 2006	40 000	5 980	21 796 643	21 842 623

Juhatuse liige *O. ORGE*

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

26-04-2007

**LISA 1. RAAMATUPIDAMISARUANNETE
KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED.**

OVS Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamitavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamistoimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud täiskroonides.

Tulude - kulude arvestamisel kasutatakse raamatupidamisseaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raha ja raha ekvivalendid.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes pangas arvelduskontol olevat raha, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Lühiajalised finantsinvesteeringud.

Lühiajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse õiglases väärtuses, kuna see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeaasta kasumiaruandes.

Nõuded ostjate vastu.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Iga ostja laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Kinnistud jaotatakse maaks ja hooneteks. Kulumiarvestamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Maad ei amortiseerita, hoonetelt arvestatakse kulumit lineaarse meetodiga 1% aastas.

Kapitalirent.

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena. Rendimaksed jaotatakse

Juhatuse liige

O. ORGE



26-04-2007

OVS KINNISVARA OÜ

2006.a.majandusaasta aruanne

finantskuluks(intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud muude varadega. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused.

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad) kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Kohustused klassifitseeritakse lühiajaliseks summas, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajalised finantsinvesteeringud tütar- ja sidusettevõtetesse.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle on investorettevõtteloluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Pikaajalised finantsinvesteeringud sidusettevõtetesse võetakse arvele soetusmaksumuses ja edaspidi kajastatakse aruannetes rakendades kapitaliosaluse meetodit.

Tulude arvestus.

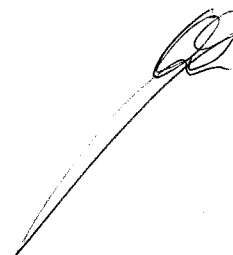
Tuludeks on renditulud ja kinnisvara müügitulud. Rendiperiood on kalendrikuu, mille kohta vastavalt lepingutele koostatakse müügiarve.

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. 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.

OVS Kinnisvara OÜ juhataja
Olaf Orgse



26-04-2007

OVS KINNISVARA OÜ

2006.a.majandusaasta aruanne

LISA 2. Maksud

	31.12.2006	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2005
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	224 672.-			4 194 116.-

LISA 3. Osakud

	31.12.2006	31.12.2005
Osakute arv	1	1
Osakapital nimiväärtuses	40 000.-	40 000.-

LISA 4. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded ostjate vastu	105 938.-	32 096 000.-
Lühiajalised laenud	5 826 500.-	
Maksude ettemaksed	224 672.-	-
Kokku	6 157 110.-	32 096 000.-

LISA 5. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad tarnijatele	319 682.-	4 748 689.-
Maksuvõlad	0.-	4 194 116.-
Muud võlad	2 213 700.-	42 693.-
Kokku	2 533 382.-	8 985 498.-

Juhatuse liige

O. ORGSE



LISA 6.**KINNISVARA INVESTEERINGUD JA MATERIAALNE PÕHIVARA**

	Kinnisvara- investeeringud	Lõpetamata investeeringud	Masinad ja seadmed	KOKKU
Soetusmaksumus				
Saldo 31.12.2004	11 577 885	400 000	0	11 977 885
Soetused 2005	1 650 000	2 167 225	0	3 817 225
Müügid	-9 781 277	0	0	-9 781 277
Saldo 31.12.2005	3 446 608	2 567 225	0	6 013 833
Soetused 2006	9 732 371	-2 567 225	561 091	7 726 237
Müügid	-3 493 000	0	0	-3 493 000
Saldo 31.12.2006	9 685 979	0	561 091	10 247 070
Akumuleeritud kulum				
Saldo 31.12.2004	-21 121	0	0	-21 121
amortisatsioonikulu	-15 730	0	0	-15 730
müük	34 684	0	0	34 684
Saldo 31.12.2005	-2 167	0	0	-2 167
amortisatsioonikulu	-9 152	0	-26 760	-35 912
Saldo 31.12.2006	-11 319	0	-26 760	-38 079
Jääkväärtus				
31.12.2006	9 674 660	0	534 331	10 208 991
31.12.2005	3 444 441	2 567 225	0	6 011 666

Juhatuse liige

O. ORGE

LISA 7. Laenukohustused

	31.12.2006	31.12.2005
Lühiajalised laenud	0.-	615 000.-
Kapitalirendikohustused	0.-	8 332 231.-
Tasutud aruandeaastal	8 947 231.-	1 118 473.-
Tasuda järgmisel aruandeaastal	0.-	8 947 231.-

LISA 8. Müügitulu

	31.12.2006	31.12.2005
Eesti Vabariik	7 668 859.-	31 078 116.-
Renditulu	244 356.-	3 334 782.-
Kinnisvara müük	7 174 359.-	27 200 000.-
Masinate ja seadmete renditulu	136 084.-	0.-
Kommunaalteenuste edasimüük	114 060.-	543 334.-
Kokku	7 668 859.-	31 078 116.-

LISA 9. Kaubad, toore, materjal ja teenused

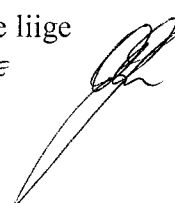
	31.12.2006	31.12.2005
Elekter ja küte	150 636.-	411 011.-
Vahendustasu müügil	0.-	1 400 000.-
Hooldus- ja ehitusteenus	338 490.-	1 713 531.-
Muud teenused	167 818.-	88 643.-
Kokku	656 944.-	3 613 185.-

LISA 10. Muud ärikulud

	31.12.2006	31.12.2005
Kohalikud maksud	1 906.-	19 074.-
Riigilõiv	39 820.-	10 750.-
Müüdud kinnisvara jääkmaksumus	3 493 000.-	9 746 593.-
Muud kulud	0.-	66.-
Kokku:	3 534 726.-	9 776 483.-

Juhatuse liige

O. ORGE



LISA 11. Lühiajalised finantsinvesteeringud.Harju Maakohus
Registriosakond**SISSE TULNUD****26 -04- 2007**

	Aktsiad
Saldo 31.12.2005	0.-
2006.a. muudatused	
Ostud	39 390, 19
Ümberhindlus õiglasele väärtusele	15 736, 97
Saldo 31.12.2006	55 127,16

Aktsiad on soetatud kauplemiseesmärgil ja kajastatud õiglases väärtuses. Aktsiate õiglaseks väärtuseks on võetud nende sulgemishinnad Tallinna Börsil bilansipäeva seisuga.

LISA 12. Sidusettevõtete osalused

2006.a omandas Ovs Kinnisvara OÜ osalused alljärgnevates sidusettevõtetes:

	1Star Operating OÜ	Vääna Kodu OÜ
Omandatud osaluse %	28,40%	25%
Omandatud osaluse soetusmaksumus	109 800.-	10 000.-
Omandatud netovara õiglase väärtus	109 800.-	10 000.-
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud		
Kasum/kahjum	0.-	-5 121.-
Osaluse % aasta lõpus	28,40%	25%
Osalus investeeringuobjekti oma-		
Kapitalis aasta lõpus	109 800.-	4 879.-
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	109 800.-	4 879.-
	Suurte Investeeringute OÜ	1Star OÜ
Omandatud osaluse %	50%	28,40%
Omandatud osaluse soetusmaksumus	20 000.-	6 462 500.-
Omandatud netovara õiglase väärtus	20 000.-	6 462 500.-
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud		
Kasum/kahjum	-11 876.-	-41 904.-
Osaluse % aasta lõpus	50%	28,40%
Osalus investeeringuobjekti oma-		
Kapitalis aasta lõpus	8 124.-	6 420 596.-
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	8 124.-	6 420 586.-

Juhatusel liige

O. ORGE



Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
26 -04- 2007

LISA 13. Tehingud seotud osapooltega

Osapoolte kirjeldus	2006		2005	
	ostud	müügid	ostud	müügid
Omanikud	0	150 000	1 602 943	216 964
Teenuste ost-müük kokku	0	150 000	1 602 943	216 964
Omanikud	902 034	0	2 675 325	0
Põhivara ost-müük kokku	902 034	0	2 675 325	0

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

Ovs Kinnisvara on andnud laenu järgmistele seotud osapooltele:

	31.12.2006	lepinguline aastaintress
Ovs Ehituse AS	1 250 000	6%
Vääna Kodu OÜ	3 376 500	4,50%
1Star OÜ	1 200 000	18%
kokku	5 826 500	

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2006	31.12.2005
Lühiajalised kohustused	306 328.-	3 096 689.-
Nõuded ja ettemaksed	5 923 142.-	0.-

Juhatuse liige

O. ORGSO



Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
26 -04- 2007

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK
.....

Jaotuskõlbulik kasum kokku:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum: 18 751 000.-
2006 aasta puhaskasum: 3 045 643.-
kokku: 21 842 623.-

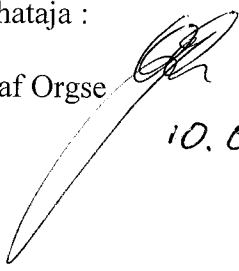
Teen ettepaneku jaotada eelpool toodud summa järgmiselt:

- maksta välja dividendideks 842 623.- krooni

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 21 000 000.-

Juhataja :

Olaf Orgse


10.04.2007

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
26 -04- 2007

MAJANDUSAASTA AASTAARUANDE KINNITAMINE

.....

OÜ OVS Kinnisvara juhatus on koostanud 2006.a majandusaasta aruande.

Käesolvaga kinnitan OVS Kinnisvara OÜ 2006.a. majandustegevuse puhaskasumiks

3 045 643.-/kolm miljonit nelikümmend viis tuhat kuussada nelikümmend kolm/

krooni ja bilansimahuks 24 376 005.-/ kakskümmend neli miljonit kolmsada

seitsekümmend kuus tuhat viis/ krooni.

OVS Kinnisvara OÜ juhataja
Olaf Orgse



10.04.2007

OSANIKE NIMEKIRI

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
26 -04- 2007

1. OLAF ORGSE

isikukood: 36510110298
elukoht: Turu plats 5/7-29
11611 Tallinn
Harjumaa