

2006. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ärinimi: *OÜ Koitla Varahaldus*

Äriregistri kood: *10683496*

Aadress: *Rohuneeme mnt 52a, Pringi*
Viimsi vald, 74001 HARJUMAA

Telefon: *504 6183*

Juhatuse liikmed: *Aivar Koitla*
Katti Koitla

Kontaktisik: *Aivar Koitla*
504 6183

SISUKORD

Tegevusaruanne.....	
Raamatupidamise aastaaruanne.....	
Juhatuse deklaratsioon.....	
Raamatupidamise aastaaruande põhiaruanded.....	
Bilanss.....	
Kasumiaruanne.....	
Rahavoogude aruanne.....	
Omakapitali muutuste aruanne.....	
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.....	
Lisa 2. Maksud.....	
Lisa 3. Materiaalne põhivara.....	
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud.....	
Lisa 5. Pikaajalised võlad.....	
Lisa 6. Müügitulu.....	
Lisa 7. Bilansivälised tingimuslikud nõuded ja kohustused.....	
Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega.....	
Lisa 9. Sidusettevõtjate aktsiad või osad.....	
Majandusaasta kasumi (kahjumi) jaotamise ettepanek.....	
Osanike koosoleku protokoll.....	
Osanike nimekiri.....	
Juhatuse allkirjad 2006 majandusaasta aruandele.....	

Tegevusaruanne

OÜ Koitla Varahaldus tegevus toimus 2006. aastal ettenähtud korras, milleks oli olemasoleva kinnisvara rentimine ja korrastamine.

Objektide lõikes toimus edukas tegevus Tallinnas Pelgulinna hoones ja Pärnus Silla Ärimajas.

Mõningast tagasilööki oli Pärnus seoses linnavalitsuse poolt IMG casiinole tegevusloa mitte andmisega.

Tallinnas Valge tn.11 objektile õnnestus rentnik leida alles hilissügisel.

Osalus OÜ Catering Services on säilinud .

Tulud, kulud ja kahjum

Aruandeaasta realiseerimise netokäive oli 2,48 milj. krooni ning kogu realiseerimistegevus toimus Eesti Vabariigi territooriumil.

Majandusaastat võib lugeda normaalseks ja aasta lõppes kahjumiga summas 1,1 milj. krooni. Kahjumi põhjuseks oli tegevus - ja amortisatsioonikulu suurenemine.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse kokku 1,6 mln krooni, millest 1,0 mln moodustas investeering Pärnus Silla Ärimaja renoveerimine ja 0,6 mln Altkülas kinnistu ja puidutööstuse seadmete ost.

Pikaajaliseks kohustuseks on osaühingul laenud, mille saldo 31.12.2006.a. on 10,7 mln krooni.

Personal.

OÜ Koitla Varahalduse juhatus koosneb kahest liikmest, kes juhtisid osaühingu tegevust 2006.a. ilma tasu saamata. Osaühingus põhikohaga töötajaid aruandeaasta jooksul ei olnud. Haldusteenust osteti OÜ Saarmann Kinnisvaralt.

Tallinnas, 10. juuni 2007

Raamatupidamise aastaruanne

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Koitla Varahaldus juhatus deklareerib oma vastutust 2006. a. raamatupidamise aastaruande koostamise eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- 1) raamatupidamise aastaruande koostamisel kasutatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
- 2) raamatupidamise aastaruandes on OÜ Koitla Varahalduse finantsseisundit ja majandusaasta tulemust kajastatud õigesti ja õiglaselt;
- 3) OÜ Koitla Varahaldus on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruande põhjaruanded

Bilanss

Bilansikirje	Lisa nr.	Perioodi lõpuks (kroonides) 31.12.2006	Perioodi al- guseks (kroonides) 31.12.2005
AKTIVA			
Käibevara			
Raha		827 648	333 275
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		407 702	438 715
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	32 350	41 223
Tulevaste per. kulud		4 320	0
Ettemaksed teenuste eest		578	1 902
Kokku		444 950	481 840
Käibevara kokku		1 272 598	815 115
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtjate aktsiad või osad		150 411	136 919
Kinnisvarainvesteeringud	4	17 506 144	17 091 092
Materiaalne põhivara	3		
Maa		81 720	81 720
Ehitised		22 250	23 750
Masinad ja seadmed		552 864	843 265
Kokku		656 834	948 735
Põhivara kokku		18 313 389	18 176 746
AKTIVA (VARAD) KOKKU		19 585 987	18 991 861
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	5	423 449	1 379 920
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		88 537	508 154
Maksuvõlad	2	280	138
Muud võlad		119 338	5 728
Kokku		208 155	514 020
Lühiajalised kohustused kokku		631 604	1 893 940
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud ja kapitalirendi kohustused	5	10 730 556	7 740 020
Muud pikaajalised võlad		0	32 950
Pikaajalised kohustused kokku		10 730 556	7 772 970
Kohustused kokku		11 362 160	9 666 910
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		9 280 951	10 118 198

Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 101 124	-837 247
Omakapital kokku	8 223 827	9 324 951
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU	19 585 987	18 991 861

Kasumiaruanne

	Lisa nr.	2006	2005
Müügitulu	6	2 484 641	2 412 360
Muud äritulud		0	387 622
Kaubad, toore, materjal, teenused		920 559	1 421 995
Muud tegevuskulud		293 770	188 652
Tööjõu kulud		0	0
Põhivara kulum	3;4	1 444 739	1 433 553
Muud ärikulud		353 105	212 399
Ärikasum (-kahjum)		-527 532	-456 617
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate osadelt		13 492	116 919
Intressikulud		-592 763	-496 562
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		1 180	-1 471
Muud finantstulud ja -kulud		4 499	484
Finantstulud ja -kulud kokku		-573 592	-380 630
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-1 101 124	-837 247
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-1 101 124	-837 247

Rahavoogude aruanne

	2006	2005
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	-527 532	-456 617
<i>Korrigeerimised:</i>		
Kulum	1 444 739	1 433 553
Kasum (kahjum) põhivara müügist	332 222	-200 669
Kahjum valuutakursi muutusest	1 180	-1 471
Äritegevusega seotud nõuete muutus	35 566	-204 594
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-305 865	349 809
Ettemakstud teenuste eest	1 324	2 555
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	981 634	922 566
RAHAVOOD INVESTEERIMISEST		
Põhivara soetamine	-355 932	-414 716
Kinnisvarainvesteeringu soetus	-1 645 875	0
Kinnisvarainvesteeringu müük	0	700 000
Põhivara müük	101 695	0
Sidusettevõtte soetus	0	-20 000
Saadud intressid	4 499	0
Makstud intressid	-592 763	-496 078
RAHAVOOD INVESTEERIMISEST KOKKU	-2 488 376	-230 794
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-864 054	0
Pikaajalise võla tagasimaksmine	-32 950	-80 000
Laenude tagasimaksed	-51 821	-1 045 719
Saadud laenud	2 949 940	414 716
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST KOKKU	2 001 115	-711 003
RAHAVOOD KOKKU	494 373	-19 231
Raha jääk perioodi algul	333 275	352 506
Raha jääk perioodi lõpul	827 648	333 275
MUUTUS	494 373	-19 231

Omakapitali muutuste aruanne

Periood	Osakapital	Reservid	Eelmiste perioodide kasum/-kahjum	Aruandeaasta kasum/-kahjum	Kokku
31.12.2004	40 000	4 000	9 867 089	251 109	10 162 198
Eelmiste perioodide kasumi jagamine	0	0	251 109	-251 109	0
2005. a. puhaskasum	0	0	0	-837 247	-837 247
31.12.2005	40 000	4 000	10 118 198	-837 247	9 324 951
31.12.2005	40 000	4 000	10 118 198	-837 247	9 324 951
Eelmiste perioodide kasumi jagamine	0	0	-837 247	837 247	0
2006. a. puhaskasum	0	0	0	-1 101 124	-1 101 124
31.12.2006	40 000	4 000	9 280 951	-1 101 124	8 223 827

Osakapitali suurus on 40 000 krooni.

Maksimaalne osakapitali suurus põhikirja järgi on 160 000 krooni.

Osakapital koosneb kahest (2) osast nimiväärtusega 20 000 krooni.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamislused

OÜ Koitla Varahaldus 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Koitla Varahaldus kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5,000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5,000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kapitalirendile võetud põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Kasutusrendile võetud põhivara arvestatakse bilansiväliselt.

Põhivara rekonstrueerimisväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Põhivara remondi- ja hoolduskulud, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised	3-8%
Muud masinad ja seadmed	20-25%
Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	20-40%
Maad ei amortiseerita.	

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud nelja objekti: Tallinnas asuvat kinnistut (maa, hoone, sisustus), Tallinnas Ristiku tn. kauplust, liisitud kinnistut Pärnus ning Altkülas asuvat kinnistut (maa, hoone, puidutööstuse seadmed). Kinnistuid renditakse välja. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse soetusmaksumuse meetodist.

Seotud osapooled

OÜ Koitla Varahaldus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks: omanikke; juhtkonna ning juhatuse liikmeid; eelpool loetletud isikute lähikondlasi ja nendega seotud firmasid.

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu arvestatakse, kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui ettevõttel tekib dividendi nõudeõigus.

Rahavoogude aruanne

OÜ Koitla Varahaldus rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju, äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutustega.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31. detsember 2006 ja aruande koostamispäeva 10. juuni 2007 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2. Maksud

Maksu liik	31.12.2006	31.12.2006	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2005
	Ettemaks	Maksu- võlg	Intressivõlg	Ettemaks	Intressivõlg
Ettevõtte tulumaks	0	273	7	0	0
Maamaks	0	0	0	0	6
Käibemaks	32350	0	0	41223	132
Kokku	32 350	273	7	41 223	138

Lisa 3. Materiaalne põhivara

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Liisitud transpordi- vahendid	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	81 720	30 000	645 000	414 716	1 171 436
Soetamine				355 932	355 932
Müük			635 000		635 000
Soetusmaksumus 31.12.2006	81 720	30 000	10 000	770 648	892 368
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	0	6 250	133 508	82 943	222 701
2006. aastal arvestatud kulum		1 500	76 083	136 333	213 916
Müüdud põhivara kulum			201 083		201 083
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	7 750	8 508	219 276	235 534
Jääkmaksumus 31.12.2005	81 720	23 750	511 492	331 773	948 735
Jääkmaksumus 31.12.2006	81 720	22 250	1 492	551 372	656 834

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil soetusmaksumusest.

Amortisatsiooni normiks on ehitistel 5 % aastas, masinatel ja seadmetel 20% aastas.

Maad ei amortiseerita.

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Kinnistud	Masinad ja seadmed	Muu inven- tar	Liisitud kinnistud	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	894 000	7 606 000	5 520 635	16 463	1 450 142	5 000 000	20 487 240
Soetus	30 000	82 217		436 580			548 797
Parendused						1 097 078	1 097 078
Müük			0	0			0
Soetusmaksumus 31.12.2006	924 000	7 688 217	5 520 635	453 043	1 450 142	6 097 078	22 133 115
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	0	2 059 965	552 064	14 538	332 084	437 497	3 396 148
Müüdud kinnisvarainv. kulum	0						0
2006. aastal arvestatud kulum	0	384 000	276 032	25 542	290 678	254 571	1 230 823
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	2 443 965	828 096	40 080	622 762	692 068	4 626 971
Bilansiline maksumus 31.12.2005	894 000	5 546 035	4 968 571	1 925	1 118 058	4 562 503	17 091 092
Bilansiline maksumus 31.12.2006	924 000	5 244 252	4 692 539	412 963	827 380	5 405 010	17 506 144

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil soetusmaksumusest.

Amortisatsiooni normiks on hoonetel 5 % aastas, sisustusel 20 - 25% aastas.

Maad ei amortiseerita.

Lisa 5. Pikaajalised võlad

	Kohustuse sal- do 31.12.2006	sh. pikaajaline osa	sh. lühiajaline osa	Maksetähtaeg	Intressimäär
Pikaajaline pangalaen	6 948 185	6 647 451	300 734	23.12.2011	Euribor + 1,9%
Kapitalirent	3 744 443	3 744 443	0	15.10.2011	Euribor + 2,75%
Kapitalirent (autoliising)	461 377	338 662	122 715	15.01.2010	4,60%
Kokku	11 154 005	10 730 556	423 449		

	Kohustuse sal- do 31.12.2005	sh. pikaajaline osa	sh. lühiajaline osa	Maksetähtaeg	Intressimäär
Pikaajaline pangalaen	4 405 999	3 764 376	641 623	23.12.2011	Euribor + 3% Euribor +
Kapitalirent	4 736 098	3 744 443	669 078	15.10.2011	2,75%
Kapitalirent (autoliising)	300 420	231 201	69 219	15.01.2010	4,60%
Hankijatele tasumata arved	32 950	32 950	0	1.09.2010	0%
Kokku	9 475 467	7 772 970	1 379 920		

Lisa 6. Müügitulu

	2006
Müügitulu	
Materjali müük	4 500
Renditulu	2 480 141
Kokku	2 484 641

Kogu realiseerimistegevus toimus Eesti Vabariigi territooriumil.

Lisa 7. Bilansivälised tingimuslikud nõuded ja kohustused

Kinnistule, asukohaga Tallinn Valge 11, on sisse kantud esimesele järjekohale hüpoteek summas üks miljon viissada tuhat (1 500 000) krooni, intressimääraga kaksikümmend protsenti (20%) aastas, kõrvalnõuetega viissada tuhat (500 000) krooni AS HANSAPANK, registrikood 10060701, Tallinn, kasuks.

Kinnistule, asukohaga Tallinn Ristiku 8/Telliskivi 24, on sisse kantud esimesele järjekohale ning kinnistule, asukohaga Tallinn Valge 11, teisele järjekohale ühishüpoteek summas kaheksa miljonit nelisada viiskümmend tuhat (8 450 000) krooni AS HANSAPANK, registrikood 10060701, Tallinn, kasuks.

Kinnistule, asukohaga Tallinn Valge 11, on sisse kantud kolmandale järjekohale ühishüpoteek summas seitseteist miljonit kakssada viiskümmend tuhat (17 250 000) krooni AS HANSAPANK, registrikood 10060701, Tallinn, kasuks.

Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Ost	Müük
Aivar Koitla	juhatuse liige	314 000,00	
OÜ Saarmann Kinnisvara	sidusettevõtja osanik	438 960,00	
Kokku:		752 960,00	0,00

Saldod seisuga 31.12.2006:

Kohustused	Osapool	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa
Võlg tarnijale	OÜ Saarmann Kinnisvara	36 580,00	0,00
Lühiajaline võlg	Aivar Koitla - juhatuse liige	91 018,00	0,00
Kokku:		127 598,00	0,00

Lisa 9. Sidusettevõtjate aktsiad või osad

Aruandeperioodil soetatud osalus:

Nimi	Osalus	Soetusmaksumus
OÜ Catering Service	50%	20 000
kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum		130 411
Kokku:		150 411

Majandusaasta kasumi (kahjumi) jaotamise ettepanek

OÜ Koitla Varahaldus 2006. majandusaasta kahjum oli 1 101 124 krooni, mis kaetakse eelmiste perioodide jaotamata kasumist.

Osanike koosoleku protokoll

Tallinn

15. juuni 2007

Koosolekul osalesid osanikud Aivar Koitla ja Katti Koitla. Esindatud oli 100% osakapitalist, koosolek oli seega otsustusvõimeline.

Koosolekule kinnitati alljärgnev päevakord:

- 1.** 2006. majandusaasta aruande kinnitamine.
- 2.** Kahjumi katmine.

1. 2006 majandusaasta aruande kinnitamine.

Osanikud, üle vaadanud raamatupidamise aastaaruande ja juhatuse koostatud tegevusaruande,

OTSUSTASID:

- 1.** Kinnitada OÜ Koitla Varahaldus 2006. majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne bilansimahuga 19 585 987 (üheksateist miljonit viissada kaheksakümmend viis tuhat üheksasada kaheksakümmend seitse) krooni, aruandeaasta kahjumiga 1 101 124 (üks miljon ükssada üks tuhat ükssada kakskümmend neli) krooni.
- 2.** Kinnitada OÜ Koitla Varahaldus 2006. majandusaasta tegevusaruanne koosolekule esitatud kujul.

Hääletamise tulemused: otsus võeti vastu ühehäälselt.

2. Kahjumi katmine.

2006. majandusaasta kahjum on 1 101 124 (üks miljon ükssada üks tuhat ükssada kakskümmend neli) krooni, mis kaetakse eelmiste perioodide jaotamata kasumist.

Hääletamise tulemused: otsus võeti vastu ühehäälselt.

Osanike nimekiri

seisuga 15.06.2007

<i>Jrk nr</i>	<i>Osaniku nimi, isiku- või registrikood</i>	<i>Aadress</i>	<i>Osa väärtus</i>	<i>Osa omandamise aeg</i>	<i>Osa omandamise alus</i>
1.	AIVAR KOITLA 35806250320	Rohuneeme tee 52A, PK 697 Viimsi vald, HARJUMAA	20 000.00 krooni	02.08.2000	asutamine
2.	KATTI KOITLA 46210050213	Rohuneeme tee 52A, PK 697 Viimsi vald, HARJUMAA	20 000.00 krooni	02.08.2000	asutamine

Juhatuse allkirjad 2006 majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud OÜ Koitla Varahaldus 2006 majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku protokollilise *15. juuni 2007* otsusega, allkirjastatud *28. juunil 2007*:

Aivar Koitla
Juhatuse liige
Osanik

Katti Koitla
Juhatuse liige
Osanik

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Koitla Varahaldus (registrikood: 10683496) 01.01.2006 - 31.12.2006 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Aivar Koitla (juhatuse liige)

Kinnitanud

29.06.2007