

OÜ Aviso Kinnisvara
Majandusaasta aruanne 2007

OÜ Aviso Kinnisvara

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2007

Ärinimi: OÜ Aviso Kinnisvara
Äriregistri kood 10521243
Aadress: Tartu mnt.62-2 , Tallinn 10121
Telefon: 6014932
Faks: 6014927
E-mail: Info@aviso.ee
Põhitegevusala: Kinnisvarabüroo tegevus
EMTAK 68311

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:

- majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek;
- osanike nimekiri.

SISUKORD

Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne skeem 1	7
Omakapitali muutuse aruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	8
Lisa 1. Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 2. Muud lühiajalised nõuded	9
Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4. Materiaalne põhivara	10
Lisa 5. Võlad tarnijatele	10
Lisa 6. Lühiajalised laenukohustused	10
Lisa 7. Maksuvõlad	10
Lisa 8. Muud võlad	10
Lisa 9. Pikaajalised laenukohustused	10
Lisa 10. Osakapital	11
Lisa 11. Tulud	11
Kasumi jaotamise ettepanek	11
Juhatuse allkirjad 2007.a. majandusaasta aruandele	12
Osanike nimekiri	13

Tegevusaruanne

OÜ Aviso Kinnisvara jätkas 2007.aastal oma majandustegevust oma tegevusaladel.

Äriühingu tegevusaladeks on:

Emtak 68311 Kinnisvara büroode tegevus;

Emtak 68201 Kinnisvara rent

Emtak 68101 Enda kinnisvara ost-müük.

2007.aastal tehti mitmeid kinnisvarainvesteeringuid; soetati kinnistu Sepakivi maksumuses 2 milj.eek ja osteti lõplikult välja korteriomand Rotermanni kvartalis. Jätkati detailplaneeringu arendust Türi linnas, kuhu investeeringuna kulutati 2007.aastal 126700.-EEK.

Nimetatud investeeringud on kaetud pikaajalise pangalaenuga Sampo pangast.

Firmas oli tööl kolm töötajat ja nende aastane palgakulu oli kokku 127800.-EEK.

Sõlmitud on lepingud 2 kinnisvaramaakleriga, kes maksavad OÜ-le kontoriruumide ja tehnika kasutamise eest lauamaksu.

2007.aasta oli OÜ-le majanduslikult edukas ja plaanis on jätkata sama tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 11 esitatud OÜ Aviso Kinnisvara 2007.a.raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Aviso Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 28.02.2008, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

OÜ Aviso Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Eve Pedajas

Juhatus liige

Kaia Mõistlik

juhatuse liige

Bilanss
(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006	lisad
Varad			
Raha	372	4 393	
Nõuded ostjate vastu	3 263 432	38 634	lisa1
Muud lühiajalised nõuded	9 090	21 954	lisa2
Käibevara kokku	3 272 894	64 981	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7 394 151	6 366 941	lisa3
Materiaalne põhivara	1084888	1109858	lisa4
Ettemaks põhivara eest		1086022	
Põhivara kokku	8 479 039	8 562 821	
VARAD KOKKU	11 751 933	8 627 802	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad tarnijatele	16 877	31 573	lisa5
Laenukohustused	2 371 430	872 131	lisa6
Maksuvõlad	4 256	82 950	lisa7
Muud võlad	8 981		lisa8
Lühiajalised kohustused kokku	2 401 544	986 654	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajaline laenukohustus	1 843 707	2 443 707	lisa9
Pikaajalised kohustused kokku	1 843 707	2 443 707	
Kohustused kokku	4 245 251	3 430 361	
Omakapital			
Osakapital	40 000	40 000	lisa10
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	5 153 441	4 588 465	
Aruandeaasta kasum	2 309 241	564 976	
Omakapital kokku	7 506 682	5 197 441	
Passiva kokku	11 751 933	8 627 802	

Kasumiaruanne skeem 1
 (kroonides)

	2007.a.	2006.a.	lisa
Müügitulu	783 351	749 749	lisa11
Põhivara müügikasum	3 053 592	994 655	lisa11
Tulud kokku	3 836 943	1 744 404	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	110 003	55 932	
Muud tegevuskulud	346 399	307 718	
Tööjõukulud	170 353	143 964	
Põhivara amortisatsioon	395 340	308 427	
Muud ärikulud	210 623	151 398	
Kulud kokku	1 232 718	967 439	
Ärikasum (-kahjum)	2 604 225	776 965	
Finantstulud ja -kulud	-294 984	-152 249	
Kasum enne tulumaksustamist	2 309 241	624 716	
Dividendi tulumaks		59 740	
Aruandeaasta puhaskasum	2 309 241	564 976	

Omakapitali muutuse aruanne
 (kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
31.12.2006	40 000	4 000	5 153 441	5 197 441
Aruandeaasta puhaskasum			2 309 241	2 309 241
31.12.2007	40 000	4 000	7 462 682	7 506 682

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

Rahavood äritegevusest	2007.a.	2006.a.
Ärikasum(-kahjum)	2 604 225	776 965
Ärikasumi (-kahjumi) korrigeerimised	395 340	308 427
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 211 934	90 458
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettem. muutus	-84 409	63 308
Rahavoog äritegevusest kokku	-296 778	1 239 158
Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara soetus		-124 944
Ettemaks põhivara eest	-1086022	79328
Kinnisvarainvesteering	774464	-1658921
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-311 558	-1 704 537
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud- makstud laenud	899 299	834 293
Makstud dividendid		-200000
Makstud dividendi tulumaks		-59740
Makstud intressid	-294 984	-152 249
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	604 315	422 304
RAHAVOOD KOKKU	-4 021	-43 075
RAHA perioodi algul	4393	47468
RAHA muutus	-4021	-43075
Raha perioodi lõpul	372	4393

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

OÜ Aviso Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamiselused.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Tulud ja kulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdud kauba või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja OÜ-l on tekkinud summale nõudeõigus.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on OÜ Aviso Kinnisvara moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist. Kõik aastaarunde lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 1. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 3263432 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõudeid laekumise tähtjaga 2007.a. jaanuar kahelt kliendilt 3263432 krooni eest.

Lisa 2. Muud lühiajalised nõuded

Summas 9090.- üürikulude katteks laekumata OÜ Forum Cinema, laekumine jaanuar 2008.

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2007 omab oü Aviso Kinnisvara alljärgnevaid kinnisvarainvesteeringuid:

	Soetusmaksumus 31.12.2007	Jääkmaksumus 31.12.2007
Mustamäe korteriomand	300000.-	228000.-
Korteriomand Narva mnt.38	1851668.-	1407269.-
Türi, V-Pärnu kinnistu	764252.-	613687.-
Rüütli 55-15	1088576.-	995004.-
Korteriomand Rotermanni	1459100.-	1420191.-
3 garaazi Roterm.kv.-s	750000.-	730000.-
Sepakivi kinnistu	2000000.-	2000000.-

Kokku summas	8213596.-	7394151.-
--------------	-----------	-----------

Kinnisvarainvesteeringutelt saadi 2007.aastal renditulu 477050.-eek.

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil ja nendelt on arvestatud amortisatsiooni 2007.aastal 370351.-eek.

2007.aastal müüdi 5 kinnisvarainvesteeringut kasumiga 3053592.-eek.

Lisa 4. Materiaalne põhivara

Amortisatsioonikuluks on kantud 2007.aastal 24989.-EEK.

Põhivara soetusmaksumus seisuga 31.12.2007 on 1327558.-EEK

Maa ja ehitised 1000000.-

Muu inventar 233235.-

Masinad ja seadmed 94323.-

Põhivara jääkmaksumus seisuga 31.12.2007 on 1084888.-EEK

Maa ja ehitised 1000000.-

Muu inventar 20414.-

Masinad ja seadmed 64474.-

Uut põhivara 2007.aastal ei seotatud.

Lisa 5.Võlad tarnijatele

Seisuga 31.12.2007 ol oü-l võlgu jooksvaid kulutusi 11 tarnijaile, summas 16877.- EEK mis kõik tasuti 2008.aasta jaanuaris.

Lisa 6.Lühiajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused summas 2371430.- jagunevad alljärgnevalt:

1.2007.aastal Sampo panga laenu tagasimakse 560457.-eek;

2.Arvelduskrediit Sampo pangast summas 1625973.-eek.

3.Laen summas 185000.-eel eraisikult Aleksandr Lõssanov, isikukood 35710200257, tagasimaksetähtajaga 20.märts 2008.

Lisa 7.Maksuvõlad

Summas 4256.- jagunevad alljärgnevalt:

-kinnipeetud tulumaks 1025.-; sotsiaalmaks 4410.-; töötuskindlustus 46.-, erisoodustuse tulumaks 564.-eek , kogumispension 72.-eek ja käibemaksu ettemaks -1861.-eek.

Lisa 8.Muud võlad

Aruandva isiku võlg summas 8981.-eek.

Lisa 9. Pikaajaline laenukohustus

Pikaajaline laenukohustus summas 1843707.- pikaajaline laen Sampo pangale, tagasimaksetähtaeg 20.oktoober 2009 intressiga 7,9%+euribor aastas.

Lisa 10. Osakapital osaühingus

Ettevõtte osakapital koosneb kahest osast, väärtuses 40.000.-EEK,

mille osanikeks on järgmised isikud:

Eve Pedajas isikukood 46001160319, Tallinn 1 osa väärtuses 20000.-eek

Kaia Mõistlik isikukood 45311130266, Tallinn 1 osa väärtuses 20000.-eek

Lisa 11. Tulud

OÜ Aviso KV tulud summas 3836943.-eek on kõik teenitud Eestis ja jaguneb alljärgnevalt:

EMTAK 68311 -306301.-eek kinnisvara vahendusest ja hindamisest;

EMTAK 68101 -3053592.-eek kinnisvarainvesteeringute müügikasum;

EMTAK 68201 -477050.-eek teenitud renditulu.

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk 2006. a lõpus	5 153 441
Aruandeaasta kasum	2 309 241
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk	
pärast 2007. a. majandusaasta aruande kinnitamist	7 462 682

Juhatus teeb ettepaneku jaotada puhaskasum summas 7462682.-eek alljärgnevalt:

-maksta osanike dividendideks 2000000.-eek

-tasuda dividenditulumaksu 531646.-eek

-jätta jaotamata kasumi arvele 4931036.-eek

Juhatuse allkirjad 2007.a. majandusaasta aruandele

OÜ Aviso Kinnisvara 2007 majandusaasta aruande allkirjastamine 28.veebruaril 2008.

Eve Pedajas juhatus liige _____ _____.2008

Kaia Mõistlik juhatus liige _____ _____.2008

OSANIKE NIMEKIRI

Seisuga 31.12.2007

Ettevõtte osakapital koosneb kahest osast, väärtuses 40.000.-EEK,
mille osanikeks on järgmised isikud:

Eve Pedajas isikukood 46001160319, Tallinn 1 osa väärtuses 20000.-EEK

Kaia Mõistlik isikukood 45311130266, Tallinn 1 osa väärtuses 20000.-EEK

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Aviso Kinnisvara (registrikood: 10521243) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Pedajas Eve (Juhatuse liige) - kinnitanud 16.06.2008