

5  
Kõige parem  
Kõige parem  
SISSE TULEKUD  
28.05.2005

14

## OSAÜHING IVA EHITUS

### 2005 MAJANDUSAASTA ARUANNE

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| äriregistri number         | 10138656               |
| aadress                    | Valdeku 107E, Tallinn  |
| telefon                    | 6816 643               |
| fax                        | 6816 641               |
| e-mail                     | rita@maiwest.ee        |
| põhitegevusala             | raamatupidamisteenused |
| Aruandeaasta algus ja lõpp | 01.01.2005-31.12.2005  |

Harju Maakohus  
T. ja S. alad  
SIDUSTUNUD  
28.06.2006

## Osaühing IVA Ehituse tegevusaruanne.

2005 aastal tegevusalaks oli raamatupidamisteenuste osutamine, haldustegevus, finantskonsultatsioonid ja transpordi -ja laologistika teenused.

2005 aastal soetati kaasomandisse 3,47 ha maatulundusmaa Kiili vallas, Vaela külas, eesmärgiga detailplaneeringuga muuta kinnistu elamumaaks.

Kinnistu Pikaliival müüdi turuhinnaga, millega oli saadud ärikasum.

Juhatuse tööd ei tasustata. Töötajate arv oli 2, 2005 .a töötasu moodustas 102276 krooni.

2006 aastal ettevõtte toimib samadel tegevusaladel (finantskonsultatsioonid, haldustegevus) ja kinnisvara arenduses.

26.06.2006

IVA Ehituse OÜ  
juhataja

M.Ambrozevits



Erastu Määratlus  
Eesti Vabariigi  
SISSEKIRJUTAMINE  
28.06.2006

### IVA Ehituse OÜ juhatuse deklaratsioon

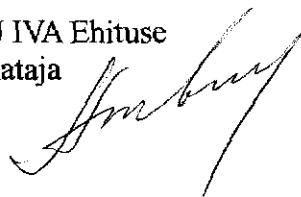
IVA Ehituse OÜ juhatus kinnitab, et raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvutusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga .

IVA Ehituse OÜ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantssiesundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamiskohustlane IVA Ehituse OÜ on jätkuvalt tegutsev.

26.06.2006.a

OÜ IVA Ehituse  
juhataja



Margarita Ambrozevits

# OSAÜHING IVA EHITUS

## 2005 .a RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Maja M. Oshus  
Kinnitatakse  
SISSEKIRJUTANUD

28.06.2006

### BILANSS

| VARAD                               | Lisa nr | 31.12.2005 | 31.12.2004 |
|-------------------------------------|---------|------------|------------|
| Käibevara                           |         |            |            |
| Raha ja rahavahendid                | 2       | 88110      | 103589     |
| Muud lühiajalised nõuded            | 5       | 0          | 694200     |
| Käibevara kokku                     |         | 88110      | 797789     |
| Põhivara                            |         |            |            |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud  |         |            |            |
| Sidusettevõtte osalus               | 4       | 1924377    | 1923784    |
| Muud pikaajalised nõuded            | 5;10    | 540800     | 0          |
| Kokku                               |         | 2465177    | 1923784    |
| Materiaalne põhivara                |         |            |            |
| Kinnisvarainvesteeringud            | 6       | 352398     | 626418     |
| Kokku                               |         | 352398     | 626418     |
| Põhivara kokku                      |         | 2817575    | 2550202    |
| VARAD kokku                         |         | 2905685    | 3347991    |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL            |         |            |            |
| Kohustused                          |         |            |            |
| Lühiajalised kohustused kokku       | 3;5     | 15539      | 628636     |
| Kohustused kokku                    |         | 15539      | 628636     |
| Omakapital                          | 7       |            |            |
| Osakapital                          |         | 40000      | 40000      |
| Kohustuslik reservkapital           |         | 4000       | 4000       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum |         | 2675355    | 574249     |
| Aruandeaasta kasum                  |         | 170791     | 2101106    |
| Omakapital kokku                    |         | 2890146    | 2719355    |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU      |         | 2905685    | 3347991    |

Kinnitatud: juhataja  
M. Ambrozevits



# OSAÜHING IVA EHITUS

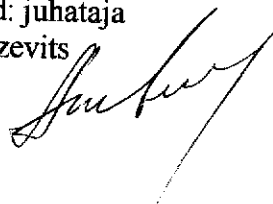
## KASUMIARUANNE

Kõrge Maagistri  
Bakalauur  
SIEBET (1997)  
28.06.2006

Skeem 2

|                             | <i>Lisa nr</i> | <b>2005</b> | <b>2004</b> |
|-----------------------------|----------------|-------------|-------------|
| Müügitulu                   | 8              | 244000      | 248400      |
| Müüdud teenuste kulu        | 9              | 171467      | 44418       |
| Brutokasum                  |                | 72533       | 203982      |
| Üldhalduskulud              | 9              | 370         | 334         |
| Muud äritulud               | 8              | 73670       | 0           |
| Muud ärikulud               | 9              | 18499       | 13535       |
| Ärikasum                    |                | 127334      | 190113      |
| Finantstulud kokku          | 8              | 43457       | 1910993     |
| Kasum enne tulumaksustamist |                | 170791      | 2101106     |
| Aruandeaasta puhaskasum     |                | 170791      | 2101106     |

Kinnitatud: juhataja  
M.Ambrozevits



# OSAÜHING IVA EHITUS

## RAHAVOOGUDE ARUANNE

Kadmeetod

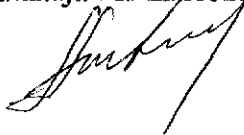
Arvutus  
aastast  
SISSEVÕETAV

28.06.2005

|                                            | 2005    | 2004    |
|--------------------------------------------|---------|---------|
| Rahavood äritegevusest                     |         |         |
| Ärikasum                                   | 127335  | 190113  |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus     | 11103   | 3391    |
| Kinnisvarainvesteeringu müügi kasu-/kahju+ | -73583  | 0       |
| Kokku rahavood äritegevusest               | 64855   | 193504  |
| Rahavood investeerimistegevusest           |         |         |
| Antud laenud                               | -540800 | -694200 |
| Antud laenude tagasimaksed                 | 694200  | 318000  |
| Kinnisvara investeering                    | -352398 | -107052 |
| Kinnisvara investeeringu müük              | 700000  | 0       |
| Kokku rahavood investeerimistegevusest     | 501002  | -483252 |
| Rahavood finantseerimistegevusest          |         |         |
| Saadud laenud                              | 0       | 353750  |
| Saadud laenude tagasimaksed                | -624200 | 0       |
| Intressitulu                               | 42864   | 170     |
| Kokku rahavood finantstegevusest           | -581336 | 353920  |
| Rahavood kokku                             | -15479  | 64172   |
| Raha ja rahavahendid perioodi alguses      | 103589  | 39417   |
| Raha ja rahavahendid perioodi lõpus        | 88110   | 103589  |
| Raha ja rahavahendite muutus               | -15479  | 64172   |

Kinnitatud:

juhataja M. Ambrozevits



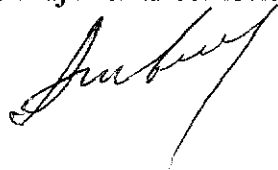
**OSAÜHING IVA EHITUS**

28.06.2006

**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

|                                 | Osakapital | Kohustuslik<br>reservkapital | Jotamata<br>kasum | Kokku   |
|---------------------------------|------------|------------------------------|-------------------|---------|
| Saldo 31.12.2003                | 40000      | 4000                         | 574249            | 618249  |
| Aruandeperioodi 2004 puhaskasum |            |                              | 2101106           | 2101106 |
| Saldo 31.12.2004                | 40000      | 4000                         | 2675355           | 2719355 |
| Aruandeperioodi 2005 puhaskasum |            |                              | 170791            | 170791  |
| Saldo 31.12.2005                | 40000      | 4000                         | 2846146           | 2890146 |

Kinnitatud:  
juhataja M. Ambrozevits



## OSAÜHING IVA EHITUS 2005 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE<sup>28.05.2006</sup>LISAD.

### Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.

OÜ IVA Ehitus 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

OÜ IVA Ehitus ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna äriühingu müügitulu ja sidusettevõtte tulu on väiksemad kui 10 miljonit krooni ja töötajate arv on alla 10 (RS § 29 (1)p.3 )

#### 1. Esitlusviisi muudatused.

Aruandeaastal muudeti seoses Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 2" Nõuded informatsiooni esitlusviisile raamatupidamise aastaaruandes" nõuete muutmisega aastaaruandes lisade esitlusviisi. Alates 1.jaanuarist 2005 on rakendunud mitmed muudatused kehtivates

Raamatupidamise Toimkonna juhendites, mille rakendamine muutus ettevõttele kohustuslikuks alates 01.jaanuar 2005 alanud majandusaastast.

2005 aastal tehti muudatus põhivara arvestamisel, ehk 2004 aastal materiaalse põhivarana arvestatud kinnisvara 2005 aastal arvestati kinnisvarainvesteeringuna.

#### 2. Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Olulise mõju olemasoluks eeldatakse 20-50% hääleõiguslikest osadest.

Vastavalt RS § 29 (1) p3 erandist ettevõtte ei pea koostama konsolideeritud aruandeid, seoses sellega investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringu omakapitalis. Juhul, kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini, ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Osalust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real "Sidusettevõtte osad". Kajastades soetusmaksumuses- tulu investeeringult kajastatakse ainult selles ulatuses, milles ettevõttele tehakse väljamakseid pärast investeerimisobjekti omandamiskuupäeva tekkinud akkumuleeritud kasumist. Sellist kasumit ületavaid väljamakseid loetakse investeeringu tagastumiseks ja lahutatakse investeeringu soetusmaksumusest.

#### 3. Finantsvara ja-kohustused.

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi-ja pikaajalise nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenu, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi-ja pikaajalised võlakohustused.

Finantsvara-ja kohustused võetakse 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.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

#### 4. Raha ja ekvivalendid.

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis.....  
lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

#### 5. Kinnisvara investeeringud.

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa), mida ettevõtte hoiab renditulu või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvara investeering võetakse bilansis algses arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud) Edasi kajastatakse kinnisvara-investeeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kuna ettevõtte kinnisvarainvesteeringuks on maa, siis amortisatsioon ei arvestata.

#### 6. Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

#### 7. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks ja osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

#### 8. Rahavoogude aruanne.

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

### Lisa 2. Raha

|                   | 31.12.2005   | 31.12.2004    |
|-------------------|--------------|---------------|
| Sularaha kassas   | 32325        | 798           |
| Pangakontod       | 55785        | 102791        |
| <b>Raha kokku</b> | <b>88110</b> | <b>103589</b> |

### Lisa 3. Maksud

|                                   | 31.12.2005   | 31.12.2004  |
|-----------------------------------|--------------|-------------|
| Isiku tulumaksukohustus           | 6035         | 401         |
| Sots.kindlustuse maksukohustus    | 9053         | 990         |
| Töötuskindlustuse maksukohustus   | 408          | 45          |
| Pensionikindlustuse maksukohustus | 43           | 0           |
| <b>Kokku maksukohustused</b>      | <b>15539</b> | <b>1436</b> |

28.06.2006

#### Lisa 4. Pikaajalised finantsinvesteeringud

Ettevõtte omab 25 % sidusettevõttest Efor Baltic OÜ, mis asub Tallinnas ja tegeleb kinnisvara-investeeringutega.

|                                           | 31.12.2005     | 31.12.2004     |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Sidusettevõtete osad: s.h.</b>         | <b>1934377</b> | <b>1933784</b> |
| Osalus sidusettevõtte omakapitalis        | 10000          | 10000          |
| Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum | 1924377        | 1923784        |

#### Lisa 5. Muud lühi- ja pikaajalised nõuded ja kohustused.

|                          | 31.12.2005 | 31.12.2004 |
|--------------------------|------------|------------|
| Lühiajaline nõue         | 0          | 694000     |
| Lühiajalised kohustused  | 0          | 627200     |
| Pikaajaline nõue         | 540800     | 0          |
| s.h laenu nõue (lisa 10) | 540800     | 0          |

#### Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud.

|                                                    |               |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Kinnisvarainvesteeringute maksumus 31.12.2003      | 519366        |
| Ostud 2004                                         | 107052        |
| Kinnisvarainvesteeringu maksumus 31.12.2004        | 626418        |
| Ostud 2005                                         | 352398        |
| Müük 2005                                          | -626418       |
| <b>Kinnisvarainvesteeringu maksumus 31.12.2005</b> | <b>352398</b> |

#### Lisa 7. Omakapital.

|                                     | 31.12.2005 | 31.12.2004 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital kroonides                | 40000      | 40000      |
| Osade arv                           | 1          | 1          |
| Osade nimiväärtus                   | 40000      | 40000      |
| Kohustuslik reservkapital           | 4000       | 4000       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum | 2679355    | 578249     |
| Aruandeaasta kasum                  | 170792     | 2101106    |

#### Lisa 8. Tulud

|                                          | 2005          | 2004           |
|------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Müük kokku</b>                        | <b>244000</b> | <b>248400</b>  |
| raamatupidamisteenused                   | 104000        | 96000          |
| Logistika teenused                       | 45000         | 24900          |
| Haldus- ja koristusteenused              | 70000         | 42000          |
| transportteenused                        | 25000         | 67600          |
| vahendustegevus                          | 0             | 18000          |
| <b>Äritulud kokku</b>                    | <b>73670</b>  | <b>0</b>       |
| s.h kinnisvarainvesteeringu müügi kasu   | 73582         | 0              |
| <b>Finantstulud kokku</b>                | <b>43457</b>  | <b>1910993</b> |
| s.h intressitulu                         | 42864         | 170            |
| s.h kapitaliosaluse meetodil jaot. kasum | 593           | 1910823        |

Teenuseid osutati Eestis ja kohalikele ettevõtetele.

## Lisa 9. Kulud

**Tootmiskulud kokku**  
 s.h töötasud ja maksud  
 muud  
 üldkulud kokku  
**Ärikskulud kokku**  
 s.h maamaks  
 s.h auto kasutuskulud

**2005**  
**171467**  
 136542  
 34925  
 370  
**18499**  
 1526  
 12000

28.06.2005

**2004**

**44418**

43418

1000

334

**13535**

0

12000

## Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega.

2005 aastal omaniku perele turuväärtusega ja laenuitingimustel müüdud kinnisvarainvesteering  
 Pikaliival. Enne müüki kinnisvarainvesteeringule oli tehtud hindamisakt kinnisvarafirma Ober Haus  
 poolt. Laen on antud viieks aastaks, intressiga 10%, mille kohta on sõlmitud laenuleping. Kuna  
 Laenuvõtja tasus laenukohustuse ennetähtaegselt 2005-2006 laenugraafiku alusel, siis märgitud  
 laenusumma 540800 krooni on laenukohustus 2007-juuli 2010, kuumakse koos intressiga 15000 kr.

Koostatud: 26.06.2006.a

Juhataja

M.Ambrozevits



Allkirjad

OÜ IVA Ehituse juhataja

Margarita Ambrozevits

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Margarita Ambrozevits', written over a horizontal line.

SEB PANGA OÜ  
28.06.2006

28.06.2006

## KASUMIJAOTUSE OTSUS.

Tallinn, 26.06.2006.a

Ainuosaniku otsusega 2005 aasta puhaskasum summas 150000 krooni tasutakse dividendidena omanikule välja.

OÜ IVA Ehituse  
omanik

M.Ambrozevits

ju Vabariigi  
SIS  
28.06.2006

**Osaühing IVA Ehituse**

**osanike nimekiri**

Margarita Ambrozevits  
ID 45808130213  
Tallinn

osalus 100%

40 000 krooni