

318547

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

17-07-2008

Imbi Hunt

.....

OSAÜHING AVN ARENDUS

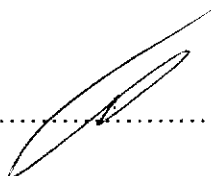
Majandusaasta aruanne 2007

Majandusaasta aruanne

Ärinimi	OÜ AVN ARENDUS
Äriregistri kood	10935625
Aadress	Lahe tee 6, Viimsi vald 74001
Telefon	372 5033939
Põhitegevusala	Kinnisvaraarendus
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2007
Tegevjuht	Jaak Madissoon

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON.....	5
BILANSS.....	6
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSMEETODID	9
JA HINDAMISALUSED.....	9
<i>Lisa 1. Raha ja pangakontod.....</i>	<i>12</i>
<i>Lisa 2. Nõuded ja ettemaksud.....</i>	<i>12</i>
<i>Lisa 3. Maksunõuded ja –kohustused.....</i>	<i>12</i>
<i>Lisa 4. Muud lühiajalised nõuded.....</i>	<i>12</i>
<i>Lisa 5. Võlad ja ettemaksed.....</i>	<i>13</i>
<i>Lisa 6. Laenukohustused.....</i>	<i>13</i>
<i>Lisa 7. Muud äritulud.....</i>	<i>14</i>
<i>Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega.....</i>	<i>14</i>
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15
TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2007. A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	16
OMANIKE NIMEKIRI.....	17



Tegevusaruanne

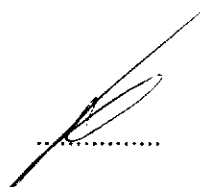
OÜ AVN Arendus on loodud 2003.aasta märtsis ja tegeleb kinnisvaraarendusega Eesti Vabariigis.

Palgalisi töötajaid 2007.aastal ei olnud.

Juhatuses on üks liige, kellele tasu ei makstud.

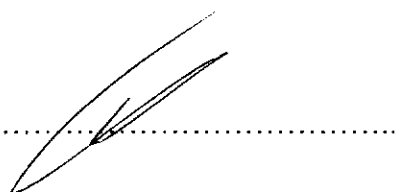
Jaak Madisson

juhatuse liige



30.06.2008

Juhatuse liige



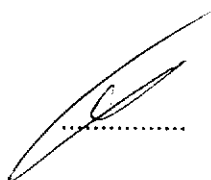
Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ AVN Arendus juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

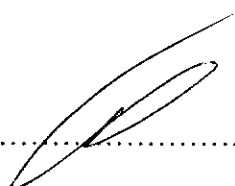
- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ AVN Arendus finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande koostamise kuupäevani (31.01.2008), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ AVN Arendus on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Jaak Madisson juhatuse liige



30.06.2008

Juhatuse liige



Bilanss

(kroonides)

AKTIVA (varad)

Käibevara	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Raha	1	12 619	66 938
Nõuded ja ettemaksed	2,3,4	496 471	1 122 168
Varud		10 376 145	21 690 420
Käibevara kokku		10 885 235	22 879 526
		10 885	22 879
AKTIVA (varad) KOKKU		235	526

PASSIVA (kohustused ja omakapital)**Kohustused****Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused	5,6	1 035 000	8 920 000
Võlad ja ettemaksed	5,6	640 099	7 945 147
Lühiajalised kohustused kokku		1 675 099	16 865 147
			16 865
KOHUSTUSED KOKKU		1 675 099	147

OMAKAPITAL

Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		5 970 379	3 022 524
Aruandeaasta kasum (kahjum)		3 195 757	2 947 855
OMAKAPITAL KOKKU		9 210 136	6 014 379

		10 885	22 879
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU		235	526

Kasumiaruanne skeem 1

	Lisad	2 007	2 006
Muud äritulud	7	8 732 226	6 655 210
Kaubad, toore, materjal ja teenused		5 247 764	3 611 593
Mitmesuguse tegevuskulud		23 019	23 305
Muud ärikulud		144	0
Ärikasum (-kahjum)		3 461 299	3 020 312
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		291 890	95 773
Muud finantstulud ja -kulud		26 348	23 316
Kokku finantstulud ja -kulud		-265 542	-72 457
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		3 195 757	2 947 855
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		3 195 757	2 947 855

Rahavoogude aruanne

	Lisa	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		3 461 299	3 020 312
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (+/-)		685 697	-915 054
Varude muutus		11 314 275	-17 538 772
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (+/-)		-7 305 048	7 436 789
Makstud intressid		-291 890	-95 773
Kokku rahavood äritegevusest		7 864 333	-8 092 498
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenu	4	-580 600	0
Antud laenude tagasimaksed	4	520 600	150 000
Saadud intressid		26 348	23 316
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-33 652	173 316
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6	7 550 000	7 050 000
Laenude tagasimaksed	6	-15 435 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-7 885 000	7 050 000
Rahavood kokku		-54 319	-869 182
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		66 938	936 120
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-54 319	-869 182
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		12 619	66 938

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	40 000		3 026 524	3 066 524
Aruandeperioodi puhaskasum			2 947 855	
Kohustuslik reservkapital		4 000	-4 000	
Saldo 31.12.2006	40 000	4 000	5 970 379	6 014 379
Aruandeperioodi puhaskasum			3 195 757	
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	9 166 136	9 210 136

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid****ja hindamiselused**

OÜ AVN Arendus 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ AVN Arendus kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontodel (välja arvatud arvelduskrediit), nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

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

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad atgselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, siseamise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkulusid varudele jagatud lähtudes ettevõtte normaalsetest tootmismahutudest.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Materjale ja lõpetamata toodangut hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse.

Varude hindamisel neto realiseerimismaksumusse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodil kasumiaruande kirjel *Kaubad, materjal ja teenused*.

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 21/79 (kuni 31.detsember 2007 kehtis tulumaksumäär 22/78) 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.

Tulude arvestus

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

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20

puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2007 ja aruande koostamise kuupäeva 31.01.2008 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 aastaaruande lisades.

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	31.12.2007.	31.12.2006.
Sularaha kassas	0	3 107
Pangakontod	12 619	63 831
Raha kokku	12 619	66 938

Lisa 2. Nõuded ja ettemaksud

	31.12.2007.	31.12.2006.
Nõuded ostjate vastu	156 180	854 727
sh. Ostjatele laekumata arved	156 180	854 727
Maksude ettemaksed ja kohustused (lisa 3)	64 487	66 892
Muud lühiajalised nõuded	275 254	200 000
Muud nõuded	275 254	200 000
Ettemaksed teenuste eest	550	549
Nõuded ja ettemaksed kokku	496 471	1 122 168

Lisa 3. Maksunõuded ja –kohustused

Maksuliik	31.12.2007.		31.12.2006.	
	Ettemaks	Kohustus	Ettemaks	Kohustus
Käibemaks	64 487		66 891	
Ettevõtte tulumaks	0		1	
Kokku	64 487	0	66 892	0

Lisa 4. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2007.	31.12.2006.
Antud lühiajalised laenud	260 000	200 000
Muud lühiajalised nõuded	15 254	0
Muud lühiajalised nõuded kokku	275 254	200 000

Lisa 5. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	121 277	7 112 050
Muud võlad (lisa 6)	418 822	396 012
Saadud ettemaksed	100 000	437 085
Võlad ja ettemaksed kokku	640 099	7 945 147

Lisa 6. Laenukohustused

	Saldo 31.12.2007	Tagasimakse tähtaeg			Tähtaeg	Protsent
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud	1 035 000	535 000	500 000		31.12.10	4,80
Intressivõlad (lisa 5)	272 291	272 291			31.12.08	
Muud viitvõlad (lisa 5)	146 531	146 531			31.12.08	
Kokku	1 453 822	953 822	500 000			

	Saldo 31.12.2006	Tagasimakse tähtaeg			Tähtaeg	Protsent
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud	8 920 000	8 920 000			31.12.2007	0,7/kunn
Muud viitvõlad (lisa 5)	300 239	300 239			31.12.2007	
Intressivõlad (lisa 5)	95 773	95 773			31.12.2007	
Kokku	9 316 012	9 316 012				

Lisa 7. Muud äritulud

	2007	2006
Kinnisvaraarendus (EMTAK kood- 68101)	8 732 226	6 655 210
Kokku muud äritulud	8 732 226	6 655 210

Lisa 8. 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 emaettevõtte omanikud);
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond 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 nendega seotud ettevõtted.

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

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

Saldod seotud osapooltega	31.12.2007.	31.12.2006.
Juhatuse liikmega seotud e/v	502 440	3 407 023
Lühiajalised kohustused kokku	502 440	3 407 023

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2007.a nii nagu ka 2006.a moodustatud allahindlusi.

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	5 970 379
2007. aasta puhaskasum	3 195 757

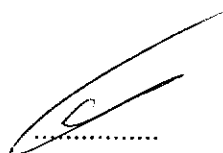
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007: 9 166 136

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Kasum jätta jaotamata	0
-----------------------	---

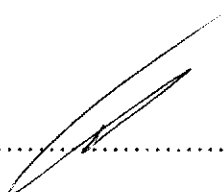
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 9 166 136

Jaak Madissoon juhatuse liige



30.06.2008

Juhatus liige

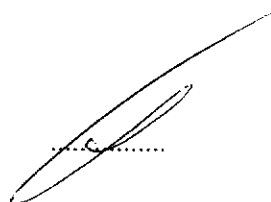


Tegevjuhtkonna allkirjad 2007. a. majandusaasta aruandele

OÜ AVN Arendus juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

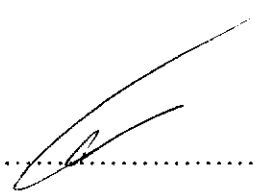
Juhatus:

Jaak Madisson juhatus liige



30.06.2008

Juhatus liige



Omanike nimekiri

1. Jaak Madissoon

Isiku- või registrikood:	36602146037
Aadress:	Harjumaa
Osade arv:	1
Osa nimiväärtus:	40 000
Väärtpaberite omandamise ja märkimise aeg:	14.03.2003