

Viru Maakohus
registriosakond

28. 06. 2007

SISSE TULNUD

nr.34011...

OÜ IDA-VIRUMAA KINNISVARA
2006.A. MAJANDUSAASTA ARUANNE


M. TÕEVÄLI
tehniline sekretär

Põhitegevusala:	Tehingud kinnis- ja vallasvaraga, ehitamine ja remont
Juriidiline aadress:	Järveküla tee 63-2 Kohtla-Järve 30322 Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	11003533
Telefon:	372 5029 283
Tegevjuht:	Tiit Välling
Aruandeaasta algus:	01.01.2006
Aruandeaasta lõpp:	31.12.2006
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:	Osanike nimekiri

Sisukord	2
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruane koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha ja pangakontod	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Varud	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 7 Materiaalne põhivara	15
Lisa 8 Võlakohustused	16
Lisa 9 Viitvõlad	16
Lisa 10 Osakapital	17
Lisa 11 Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	17
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	18
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	19
JUHATUSE ALLKIRJAD 2006.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	20

2006. AASTA TEGEVUSARUANNE

Ida-Virumaa Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on tehingud kinnis- ja vallasvaraga, amortiseerunud elamufondi renoveerimine ja uue ehitamine.

2006. aasta peamine tegevus oli keskenduda soetatud elamispindade renoveerimisele ja üürimisele

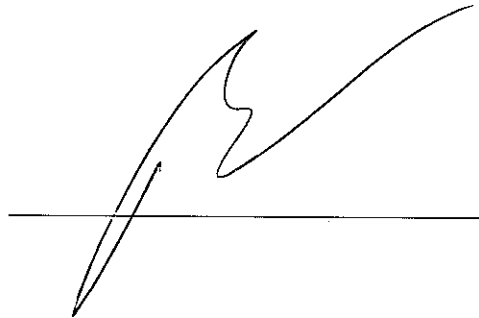
2006. aastal alustati soetatud poolelioleva korterelamu renoveerimist Kohtla-Järvel. Samuti alutatakse teise poolelioleva korterelamu renoveerimist, mis soetati samuti 2005.aasta lõpul. 2006. aastal müüdi kaks korterit renoveeritavast objektist.

Samuti jätkatakse uute renoveerimisobjektide otsimist, soetatud kinnisvara rentimist ja maaklerteenuse osutamist. Peamiseks tegevuskohaks on Kohtla-Järve haldusterritoorium.

Juhatus tegutseb kaheliikmelisena. Juhatuse liikmetele on 2006.aastal makstud brutotasusid 36 000 krooni.

Juhatuse liige:

Tiit Välling



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 20 toodud OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara 2006. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Tiit Välling
Juhatuse liige



BILANSS

	Lisad	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	1 448 095	569
Nõuded ja ettemaksed	3	56 556	8 332
Varud		9 321 658	0
Käibevara kokku		10 826 309	8 901
Põhivara			
Kinnisvara investeeringud	4	2 024 889	146 847
Materiaalne põhivara	5	29 846	202 483
Põhivara kokku		2 054 735	349 330
VARAD KOKKU		12 881 044	358 231
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused		7 123 000	0
Võlad tarnijatele		3 705 537	42 800
Viitvõlad	8	3 652	14 655
Lühiajalised kohustused kokku		10 832 189	57 455
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajaline võlakohustus	6	0	284 400
KOHUSTUSED KOKKU		10 832 189	341 855
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	9	160 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		0	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-23 624	-13 447
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 912 479	-10 177
Omakapital kokku		2 048 855	16 376
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		12 881 044	358 231

KASUMIARUANNE

	Lisad	2006	2005
Müügitulu	10	844 017	125 921
Kaubad, toore, materjal, teenused		539 762	55 645
Mitmesüguised tegevuskulud	11	86 436	40 918
Tööjõukulud			
Palgakulu		36 000	54 915
Sotsiaalmaksud		11 988	13 044
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	5 197	3 219
Muud ärikulud		8 795	0
Ärikulud kokku		688 178	167 741
Ärikasum		155 839	-41 820
Finantstulud- ja kulud			
Intressitulud		9	43
Intressikulud		-31 600	0
Muud finantstulud- ja kulud		1 788 231	31 600
Finantstulud- ja kulud kokku		1 756 640	31 643
Aruandeaasta kasum enne tulumaksu		1 912 479	-10 177
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		1 912 479	-10 177

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa nr.	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		155 839	-41 820
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	5 197	3 219
Kasum/kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest		-36 736	-14 133
Intressikulu		31 600	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		-48 224	-3 095
Varude muutus		-9 321 658	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksude muutus		3 877 689	36 382
Kokku rahavood äritegevusest		-5 336 293	-19 447
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-161 590	-234 013
Materiaalse põhivara müük		38 400	38 000
Saadud intressid		9	43
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-123 181	-195 970
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		8 032 000	199 400
Laenude tagasimaksed		-1 005 000	0
Osakapitali suurendamine		-120 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		6 907 000	199 400
Kokku ettevõtte rahavood		1 447 526	16 017
Rahajäägi muutus			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		569	16 586
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 447 526	16 017
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	1 448 095	569

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osa- kapital	Reservid	Eelmiste per. jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	0	0	-13 447	26 553
Aruande kasumi suunamine					
eelmiste perioodide kasumisse	0	0	-13 447	13 447	0
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	-10 177	-10 177
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	0	-13 447	-10 177	16 376
Osakapitali suurendamine	120 000	0	0	0	120 000
Aruande kasumi suunamine					
eelmiste perioodide kasumisse	0	0	-10 177	10 177	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 912 479	1 912 479
Saldo seisuga 31.12.2006	160 000	0	-23 624	1 912 479	2 048 855

Osakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni raamatupidamise aastaaruande lisas 10.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara (edaspidi ka "Ettevõtte") 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule. Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi 1 ja rahavoogusid alustatakse ärikasumist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused õiglasesse väärtusesse.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid 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.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Ühe ja sama tootmisprotsessi tulemusena samaaegselt valminud toodete puhul, olukorras, kus ei ole võimalik eristada iga toote valmistamiseks tehtud kulutusi, on tootmiskulutuste jagamise aluseks kasutatud tootmisprotsessi käigus valmivate toodete müügiväärtuste suhet. Põhitoodete tootmisprotsessi tulemusena saadud väheväärtuslikud kõrvaltooted on bilansis arvele võetud nende netorealiseerimismaksumuses (kõrvaltoote netorealiseerimismaksumus on maha arvatud põhitoote soetusmaksumusest).]

Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt 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 kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel [soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest] ...

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid 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 kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulusid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarsed meetodid. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Maa ja ehitised 2-4%
- Masinad ja seadme, IT seadmed 20-30%

Piiramata kasutusega objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiototel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele (vaata ka arvestuspõhimõtet osas P). Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Varade väärtuse langus

Piiramatu kasuliku elueaga vara (nii materiaalne põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud) kui immateriaalne põhivara (firmaväärtus)) ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (*cash generating unit*).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Kapitali- ja kasutusrendid

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 renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub korregeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglates väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest 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

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 23/77 (kuni 31. detsember 2005 kehtis maksumäär 24/76, ning kuni 31.12.2004 maksumäär 26/74) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud 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/osani

Lisa 2. Raha ja pangakontod

Ettevõtte raha ja pangakontode seis 31 detsember 2005 oli alljärgnev:

	31.12.2006	31.12.2005
Sularaha kassas	5 521	421

Pangakontod	1 442 574	148
Raha ja pangakontod kokku	1 448 095	569

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

Ettevõtte nõuded ja ettemaksed on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2006	31.12.2005
Maksude ettemaksed	7 56 556	8 332
Kokku	56 556	8 332

Lisa 4. Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldod on kajastatud alljärgnevalt:

Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Kokku	Ettemaks	Maksuvõlg	Kokku
			31.12.2006			31.12.2005
Käibemaks	55 093	0	55 093	8 236	0	8 236
Sotsiaalmaks	1 463	0	1 463	0	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	78	0	78
Töötuskindlustus	0	0	0	18	0	18
Kokku	56 556	0	56 556	8 332	0	8 332

Lisa 5. Varud

Ettevõtte varud on kajastatud alljärgnevalt:

	2006	2005
Lõpetamata toodang	9 321 658	0

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutega seotud liikumised on kajastatud alljärgnevalt:

	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	66 731	85 242
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	119 913	46 902
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	-53 182	38 340

2006.a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo seisuga 31.12.2005	129 241
Soetamine	151 271
Müük	-38 400
Ümberhindlus õiglasele väärtusele	1 788 231
Akumuleeritud kulum	-5 454
Saldo seisuga 31.12.2006	2 024 889

Lisa 7. Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

	Maa ja ehitised	Masinate ja seadmed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004			
Soetusmaksumus	0	0	0
2005.a. Toimunud muutused			
Ostud ja parendused	21 000	0	21 000
Amortisatsioonikulu	-280	0	-280
Saldo seisuga 31.12.2005			
Soetusmaksumus	21 000	0	21 000
Akumuleeritud kulum	-280	0	-280
Jääkmaksumus	20 720	0	20 720
2006.a. Toimunud muutused			
Ostud ja parendused	0	10 319	10 319
Amortisatsioonikulu	-420	-774	-1194
Saldo seisuga 31.12.2006			

Soetusmaksumus	21 000	10 319	31 319
Akumuleeritud kulum	-700	-774	-1474
Jääkmaksumus	20 300	9 545	29 845

Lisa 8. Võlakohustused

Ettevõttel on alljärgnevad võlakohustused:

	31.12.20006	31.12.2005
Laen seotud osapoolelt, intressiga 0%, lõpptähtajaga detsember 2007, alusvaluuta EEK. Laen on tagatiseta.	217 000	305 000
Laen seotud osapoolelt, intressiga 0%, lõpptähtajaga detsember 2007, alusvaluuta EEK. Laen on tagatiseta.	1 000	11 000
Laen seotud osapoolle ettevõttelt intressiga 0%, Lõpptähtajaga detsember 2007, alusvaluuta EEK. Laen tagatiseta.	350 000	0
Laen ettevõttelt A, intressiga 2% kuus, tähtaeg soetud korterite müügi perioodiga, alusvaluuta EEK. Laen tagatud hüpoteegiga.	6 555 000	0
Võlakohustused kokku	7 123 000	316 000
Sealhulgas lühiajaline osa	7 123 000	316 000

Lisa 9. Viitvõlad

Ettevõtte viitvõlad on alljärgnevad:

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad töövõtjatele	3 652	3 643
Aruandev isik	0	11 012
Kokku	3 652	14 655

Lisa 10. Osakapital

	Osade arv	Osakapital
Seisuga 31. detsember 2005	400	40 000
Osakapitali suurendamine	1 200	120 000
Saldo seisuga 31. detsember 2006	1 600	160 000

Osakapital koosneb tuhande kuuesajast osast. Põhikirjas lubatud maksimaalne osakapital on 160 000 krooni. Osakapitali eest on tasutud rahalise sissemaksena 40 000 krooni. 2006.aastal tõsteti omakapital 120 000 krooni võrra mitte rahalise sissemaksena.

Lisa 11. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2006	2005
Eesti	844 017	125 921

OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2006	2005
Teenuse osutamine	1 862	2 678
Ruumide rentimine	66 731	85 243
Muu tegevus	101 695	38 000
Kaubad	673 729	0
Kokku	844 017	125 921

Lisa 12. Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2006	2005
Kaubad	419 849	0
Teenused	119 913	55 645
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	539 762	55 645

Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid tütaretevõtetega, omanikega ja juhatuse liikmetega, nende lähikondlastega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Saldod seotud osapooltega seisuga 31.detsember 2006 on alljärgnev:

	2006	2005
Juhatusel liikmega seotud ettevõtte	96 760	41 300
Teenuste ost kokku		
Saldo seisuga 31.detsember 2006	96 760	41 300

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2006	31.12.2005
Juhatusel liikmega seotud ettevõtte	350 000	0
Osanik I	217 000	305 000
Osanik II	1 000	11 000
Kohustused kokku	568 000	316 000

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2006. aasta puhaskasum summas 1 912 479 krooni alljärgnevalt:

1. eraldised kohustuslikku reservkapitali – 16 000 tuhat krooni
2. jaotamata kasum – 1 896 479 tuhat krooni

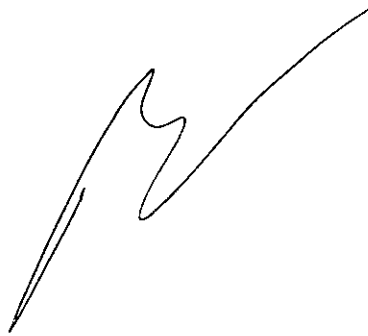
Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

JUHATUSE ALLKIRJAD

Osaühing Ida-Virumaa Kinnisvara juhatus on koostanud 2006.a. majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja selle lisadest.

Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud kõik juhatuse liikmed:

Tiit Välling

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, connected strokes. It starts with a long diagonal stroke from the bottom left, followed by a loop and then a long diagonal stroke extending towards the top right.

31. mai 2007.a.

Ida-Virumaa Kinnisvara OÜ

Lääne-Viru Maakohtu
registriosakond
Turuplats 2
Rakvere 44308

31.mai 2007.a.

TEATIS

osanike nimekiri

Käesolevaga teatan, et 2006.a. Majandusaasta aruande kinnitamise seisuga oli
OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara osanikud:

TIIT VÄLLING i.k. 35402220246 elukoht: Turba, Pargi 1-43, Nissi vald, Harjumaa
osa nimiväärtus 160 000 krooni.

Lugupidamisega,

Tiit Väiling
juhatuse liige

