

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Viru Maakohus
registriosakond

05. 07. 2006

SISSE TULNUD
nr.30792.....



HELEN ADAMA
registrisekretär

aruandeaasta algus: 01.01.2005

aruandeaasta lõpp: 31.12.2005

ärinimi nimi: OÜ KINNISVARAEHITUS

registrikood: 11130776

tänava ja maja

number: Vallikraavi 34b

linn: Rakvere

postisihtnumber: 44306

maakond: Lääne-Virumaa

telefon: 53 49 15 13

e-posti aadress: KINNISVARAEHITUS@HOT.EE

veebilehe

aadress: WWW.KINNISVARAEHITUS.EE

põhitegevusala: Ehitustegevus

SISUKORD

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

TEGEVUSARUANNE

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

BILANSS

KASUMIARUANNE [SKEEM 1]

RAHAVOOGUDE ARUANNE [ALUSTADES ÄRIKASUMIST]

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 1. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD
ARVESTUSPÕHIMÕTTED

LISA 2. RAHA

LISA 3. NÕUDED JA ETTEMAKSED

LISA 4. MAKSUD

LISA 5. VARUD

LISA 6. MATERIAALNE PÕHIVARA (KROONIDES)

LISA 7. VÕLAD JA ETTEMAKSED

LISA 8. OMAKAPITAL

LISA 9. MÜÜGITULU

LISA 10. TOOTMISKULUD, MUUD TEGEVUSKULUD

LISA 12. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OSANIKE NIMEKIRI

JUHATUSE ALLKIRJAD 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Kinnisvaraehituse peamiseks tegevusalaks on ehitustegevus ning kinnisvaraarendus. Ettevõtte loodi 2005.a. **OÜ Kinnisvaraehitus** annab tööd 3 töötajale.

Juriidiline aadress: Vallikraavi 34b
44306 Rakvere
Eesti Vabariik

Äriregistri nr. 11130776

Telefon: 372 53 49 15 13

E-mail: kinnisvaraehitus@hotmail.ee

TEGEVUSARUANNE

Realiseerimise netokäive oli 2005.a. 154 293 EEK.

Töötajate arv oli 2. Töötajatele maksti töötasu 25 731 EEK. Sotsiaalmakse maksti 2005.a. 8 608 EEK.

Juhatuse liikmeid on kolm ning juhatuse liikmeks olemise eest neile tasu ei makstud.

2005.a. majandusaasta peamiseks eesmärgiks oli saadud tuludest, endale kvaliteetsete ja majandustegevuseks vajalike seadmete ostmise.

.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

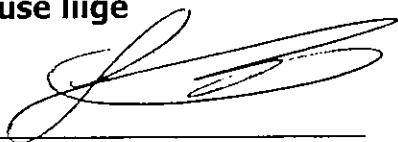
Juhatus kinnitab lehekülgedel 1 kuni 25 toodud **OÜ Kinnisvaraehituse** 2005. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

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 Kinnisvaraehitus** on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Leho Länts

Juhatuse liige



Imre Tiks

Juhatuse liige

Allar Neeme

Juhatuse liige



Rakvere, 25. juuni 2006

BILANSS
(KROONIDES)**31.12.2005****VARAD****Käibevara**

Raha 23 583

Maksude ettemaksed 5 459

Varud 56 390

Käibevara kokku 85 432**Põhivara**

Materiaalne põhivara 188 226

Akumuleeritud põhivara kulum -1 527

Põhivara kokku 186 699**VARAD KOKKU 272 131****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL****Lühiajalised kohustused**

Lühiajaline laen 125 000

Võlad tarnijatele 11 036

Maksuvõlad 7 906

Viitvõlad 13 331

Lühiajalised kohustused kokku 157 273**KOHUSTUSED KOKKU 157 273****Omakapital**

Osakapital 60 000

Kohustuslik reservkapital

Aruandeaasta kasum 54 858

OMAKAPITAL KOKKU 114 858**KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU 272 131**

KASUMIARUANNE [SKEEM 1]

(KROONIDES)

	2005
Müügitulu	154 293
Äritulu Kokku	154 293
Kaubad, toore, materjal ja teenused	53 742
Mitmesugused tegevuskulud	9 827
Tööjõu kulud	
Palgakulu	25 731
Sotsiaalmaks	8 608
Tööjõu kulud kokku	34 339
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 527
Ärikulud kokku	99 435
Ärikasum	54 858
Kasum enne tulumaksustamist	54 858
Aruandeaasta puhaskasum	54 858

RAHAVOOGUDE ARUANNE [ALUSTADES ÄRIKASUMIST]
(KROONIDES)**2005****Rahavood äritegevusest****Ärikasum****+54 858****Põhivara amortisatsioon****+1 527****Käibevara(v.a.raha)jääkide muutus****- 61 849**

Ettemakstud tulevaste perioodide kulud

-5 459

Varud

-56 390

Lühiajaliste kohustuste jääkide muutus**+32 273**

Võlgnevus hankijatele

+11 036

Viitvõlad

+13 331

Maksuvõlad

+7 906

Kokku rahavood äritegevusest**+26 809****Rahavood investeerimistegevusest**

Materiaalse põhivara soetus

-188 226

Kokku rahavood**investeerimistegevusest****-188 226****Rahavood finantseerimistegevusest**

Osakapitali suurendamine

+ 60 000

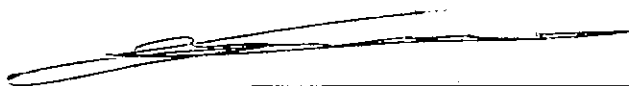
Saadi laenu

+ 125 000

Kokku rahavood**finantseerimistegevusest****+185 000****Rahavood kokku****Raha ja raha ekvivalendid perioodi
alguses****Raha ja raha ekvivalentide muutus****+23 583****Raha ja raha ekvivalendid perioodi
lõpus****+23 583**

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(KROONIDES)

	Osa-kapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
	60 000		54 858	114 858
Saldo seisuga 31.12.2005	60 000		54 858	114 858



Juhatusel liikme allkiri

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 1. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

OÜ Kinnisvaraehitus 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, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke

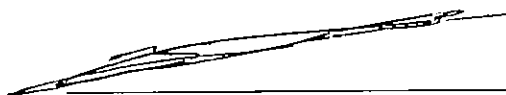
B. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt 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 vähendamisenä.

C. 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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.



D. 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).

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit [*individuaalse hindamise meetodit/ kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit*].

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

E. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2 000 krooni. [*Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2 000 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 akumulieeritud 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 remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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:

- | | |
|------------------------------|--------|
| • Ehitised ja rajatised | 3-5% |
| • Tootmisseadmed | 8-15% |
| • Muud masinad ja seadmed | 10-20% |
| • Muu inventar ja IT seadmed | 20-30% |

Piiramata kasutuseaga 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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

F. 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.

G. Finantskohustused

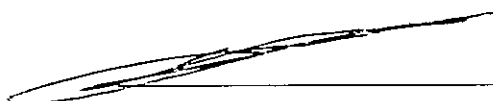
Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, 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.

H. Tulude arvestus

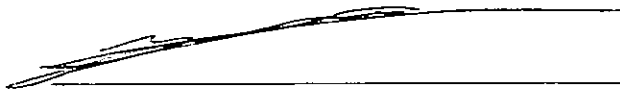
Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt 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.



Juhatuse liikme allkiri

I. 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/osanikele.



Juhatuse liikme allkiri

LISA 2. RAHA

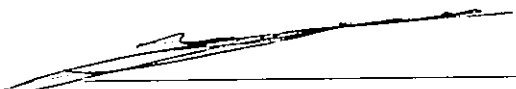
	31.12.2005
Sularaha kassas	10 089
Pangakontod	13 494
Raha kokku	23 583

LISA 3. NÕUDED JA ETTEMAKSED

	31.12.2005
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 459
Nõuded ja ettemaksed kokku	5 459

LISA 4. MAKSUD

Maksuliik	31.12.2005	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	5 459	0
Üksikisiku tulumaks	0	2 451
Sotsiaalmaks	0	5 253
Töötuskindlustusmaks	0	202
Kokku	5 459	7 906


Juhatuse liikme allkiri

LISA 5. VARUD

	31.12.2005
Tooraine ja materjal	56 390
Varud kokku	56 390

LISA 6. MATERIAALNE PÕHIVARA (KROONIDES)

	Seadmed ja hoone	Kokku
Soetusmaksumus		
Soetamine	188 226	188 226
Akumuleeritud kulum	-1 527	-1 527
Jääkmaksumus	186 699	186 699

LISA 7. VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2005
Võlad tarnijatele	11 036
Võlad töövõtjatele	7 906
Maksuvõlad	13 331
Võlad ja ettemaksed kokku	32 273

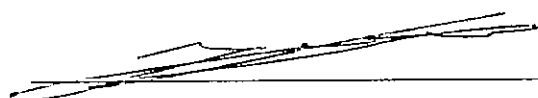
LISA 8. OMAKAPITAL

	31.12.2005
Osakapital (kroonides)	60 000
Osakute arv (tk)	6 000
Osaku nimiväärtus (kroonides)	10

LISA 9. MÜÜGITULU

OÜ KINNISVARAEHITUS müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

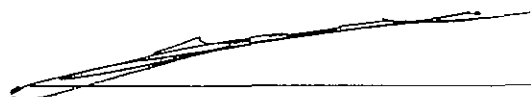
	2005
Ehitustegevus	154 293
Kokku	154 293



Juhatusel liikme allkiri

LISA 10. TOOTMISKULUD, MUUD TEGEVUSKULUD

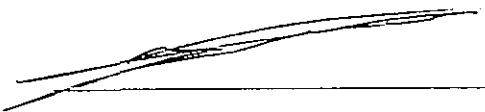
	2005
Tootmise otsekulu	53 742
Muud tegevuskulud	9 827
Tootmiskulud, muud tegevuskulud	63 569
kokku	



Juhatuse liikme allkiri

LISA 12. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

Bilansipäevajärgselt pole toimunud ühtegi sellist sündmust, mis mõjutaks käesolevat majandusaastaruannet.



Juhatuse liikme allkiri

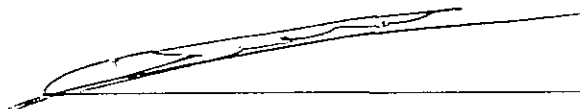
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Kinnisvaraehituse juhatus otsustas jaotada 2005. aasta puhaskasumi summas 54 858 EEK alljärgnevalt:

1. eraldised kohustuslikku reservkapitali – 6 000 EEK
2. jaotamata kasum – 48 858 EEK.



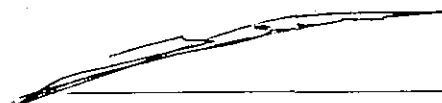
Juhatuse esimees



Juhatuse liikme allkiri

OSANIKE NIMEKIRI

Osaniku nimi	Aadress	Osaniku isikukood	Osa nimiväärtus
Leho Länts	Rakvere vald	37601144225	20 000
Imre Tiks	Rakvere linn	37608185241	20 000
Allar Neeme	Rakvere linn	37809305219	20 000



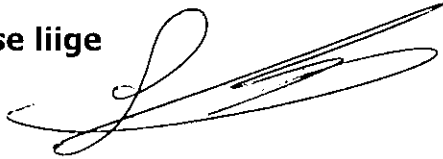
Juhatusel liikme allkiri

JUHATUSE ALLKIRJAD 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Kinnisvaraehitus 2005. a majandusaastaruanne, mis on kinnitatud juhatuse poolt
25.juunil.2006.a. juhatuse otsusega, allkirjastamine *25. juunil 2006:*

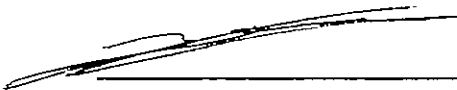
Leho Länts

Juhatuse liige



Imre Tiks

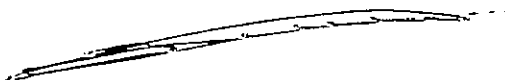
Juhatuse liige



Allar Neeme

Juhatuse liige

Rakvere, 25. juuni 2006



Juhatuse liikme allkiri