

30-07-2004

14.11.2004
41180
ES

OÜ ANOVELA KINNISVARA

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus 01.01.2003. a. ja lõpp 31.12.2003. a.

Registrikood: 10353076

Aadress: 50106, Pohla 9-4, Tartu

Telefon: 7 366 518

Faks: 7 366 517

Elektronpost: alananovela@hotmail.ee

Põhitegevusalad: Kinnisvaratehingute sooritamine, (v.a. litsentsi vajavad alad)
büroo- ja äripindade rent ja haldamine

Juhatuse esimees Alan Uiibo

allkiri:



30-07-2004

.....

SISUKORD

Tiitelleht	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali liikumise aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande- lisad	
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	
• Lisa 1 - nõuded	8
• Lisa 2 - Ettemaksed-tulevaste perioodide kulud	8
• Lisa 3 - mat.põhivara liikumine	8
• Lisa 4 - maksuvõlad	8
• Lisa 5 - omakapital	8
• Lisa 6 - reliseerimiskäive	8
Majandusaasta kasumijaotamise aruanne	9
Juhatuse liikmete allkirjad majandusaasta aruandele	10
Äriseadustiku § 334 registritoimikus	11



30-07-2004

.....

TEGEVUSARUANNE

OÜ Anovela Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvaratehingute sooritamine, (v.a.litsentsi vajavad alad), büroo- ja äripindade rent ja haldamine. Realiseerimise netokäive oli 4 147 385 tuhat krooni, millest 50% on büroo- ja äripindade rent, 20 % moodustab kinnisvaratehingud ja 30 muud äritehingud.

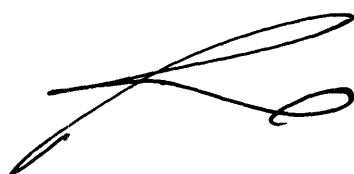
raamatupidamise aruanne, mis näitab 2003 a. tulemuseks 1 303 547 krooni kasumit (2002.a oli 105 314 krooni) ja bilansi kogusummaks 9 721 131 krooni.

2003.aastal jätkame büroo- ja äripindade rendi ja haldamist, on plaanis laiendada tegevusala, kinnisvaratehingud ja kinnisvaraalaste konsultatsioonide osutamine, samuti autode ostu-müügi vahendus.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid. Juhatuse hinnangul on osauhing 2003.aastal jätkuvalt tegutsev majandusüksus. 2003.a. on ettevõtte tegutsenud kasumiga.

OÜ Anovela Kinnisvara ostis krundi Ülenurme vallas, millele tehti detailplaneering elamukruntideks. Krundil algas majandusaruandeaastal vilgas ehitustegevus, vastavalt detailplaneeringule. Rajati ühistee, elektrilajaam, vee- ja kanalisatsiooni sõlmed. OÜ Anovela Kinnisvara müüs 2003 aasta jooksul 11 krunti.

Juhatus koosneb kahest liikmest. Keskmise töötajate arv aastas oli 3, töötajatele arvestati töötasu 224 466 krooni.



BILANSS

seisuga 31.12.2003. a.

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-07-2004

AKTIVA (VARA)

Lisa

2003

.....2002.....

KÄIBEVARA

1. Raha ja pangakontod

321 950

26 855

2. Nõuded ostjate vastu

2.1. Ostjatelt laekumata arved

514 867

426 257

KOKKU 2. OSA

514 867

426 257

3. Mitmesugused nõuded

1

3.1. Muud lühiajalised nõuded

187 611

139 685

KOKKU 3. OSA

187 611

139 685

4. Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)

4.1. Intressid

162

17

KOKKU 4. OSA

162

17

5. Ettemakstud tulevaste perioodide kulud

2

5.1. Maksude ettemaksed ja tagasinõuded

97 572

152 309

5.2. Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud

343 167

14 048

KOKKU 5. OSA

440 739

166 357

6. Varud

6.1. Ostetud kaubad müügiks

84 750

46 000

6.2. Ettemaksed hankijatele

360 000

360 000

KOKKU 6. OSA

444 750

406 000

KÄIBEVARA KOKKU

1 910 079

1 165 171

PÕHIVARA

7. Pikaajalised finantsinvesteeringud

1

7.1. Mitmesugused pikaajalised nõuded

334 990

390 865

KOKKU 7. OSA

334 990

390 865

8. Materiaalne põhivara

3

8.1. Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)

7 475 342

6 658 856

8.2. Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)

928 875

928 875

8.3. Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)

-928 155

-498 301

KOKKU 8. OSA

7 476 062

7 089 430

PÕHIVARA KOKKU

7 811 052

7 480 295

AKTIVA (VARA) KOKKU

9 721 131

8 645 466

PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)

30-07-2004

**KOHUSTUSED
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED**

9. Võlakohustused	4	
9.1. Tagatiseta võlakohustused (välja arvatud pangalaenud)		50 000
9.2. Pikaajaliste laenude tagasimaksed järgmisel perioodil	353 814	354 737
9.3. Pikaajalise liisingkohustuse tagasimaksed järgmisel perioodil	126 280	139 685
KOKKU 9. OSA	480 094	544 422
10. Ostjate (tellijate) ettemaksed toodete ja kaupade eest	149 312	183 022
11. Võlad hankijatele		
11.1. Hankijatele tasumata arved	231 334	276 731
KOKKU 11. OSA	231 334	276 731
12. Maksuvõlad	8 088	24 538
13. Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)		
13.1. Võlad töövõtjatele	70 430	228 380
KOKKU 13. OSA	70 430	228 380
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	939 258	1 257 093

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

14. Pikaajalised võlakohustused	4	
14.1. Mittekonverteeritavad võlakohustused	2 062 599	1 972 646
KOKKU 14. OSA	2 062 599	1 972 646
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	2 062 599	1 972 646
KOHUSTUSED KOKKU	3 001 857	3 229 739

OMAKAPITAL

15. Aktsiakapital/Osakapital nimiväärtuses	5	40 000	40 000
16. Reservid			
16.1. Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
KOKKU 16. OSA	4 000	4 000	
17. Eelmiste perioodide jaotamata kasum	5 371 727	5 266 413	
18. Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 303 547	105 314	
19. Oma aktsiad/osad (miinus)	0	0	
OMAKAPITAL KOKKU	6 719 274	5 415 727	
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU	9 721 131	8 645 466	

KASUMIARUANNE

seisuga 31.12.2003. a.

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIKAMKOR
SISSE TULEMID

30-07-2004

	Lisa	2003.....	2002...
ÄRITULUD			
1. Realiseerimise netokäive	6	2911653	3156513
2. Muud äritulud		1235733	65948
Kokku äritulud		4147386	3222461
ÄRIKULUD			
3. Kaubad, toore, materjal ja teenused		0	0
4. Mitmesugused tegevuskulud		2034219	2428076
5. Tööjõu kulud			
5.1. palgakulu		256240	188592
5.2. sotsiaalmaksud		74069	56060
5.3. pensionikulu		0	0
Kokku tööjõu kulud		330309	244652
6. Kulum			
6.1. põhivara kulum ja väärtuse langus		429854	174835
Kokku kulum		429854	174835
7. Muud ärikulud		0	274409
Kokku ärikulud		2794382	3121972
Ärikasum (-kahjum)		1353004	100489
8. Finantstulud			
8.1. muud intressi- ja finantstulud		44672	72642
Kokku finantstulud		44672	72642
9. Finantskulud			
9.1. intressikulud		94129	67817
Kokku finantskulud		94129	67817
Kasum (kahjum) majandustegevusest		1303547	105314
12. Erakorralised tulud		0	0
13. Erakorralised kulud		0	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		1303547	105314
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)		1303547	105314


Juhatuse liige

**Rahavoogude
aruanne**

30-07-2004

2003 2002

Käibekapital äritegevusest

Puhaskasum	1 303 547	105 314
Materiaalse põhivara kulum	429 854	174 835
Kokku	1 733 401	280 149

Käibekapitali muutus

Nõuded ostjate vastu	-88 610	13 058
Mitmesugused nõuded	-47 926	389 710
Viitlaekumised	-145	367
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	-274 382	92 109
Varud	-38 750	-406 000
Kokku	-449 813	89 244

Käibekapitali muutus

Lühiajalised võlakohustused	-64 328	171 949
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest	-33 710	20 093
Võlad hankijatele	-45 397	-1 133 911
Maksuvõlad	-16 450	9 929
Viitvõlad	-157 950	212 260
Kokku	-317 835	-719 680
Käibekapitali muutus kokku	-767 648	-630 436

Kokku rahavood äritegevusest 965 753 -350 287**Rahavood investeerimistegevusest**

Müüdud materiaalne põhivara	0	96 121
Soetatud materiaalne põhivara	-816 486	-6 083 033
Mahakantud materiaalne põhivara	0	4 527 772
Soetatud immateriaalne põhivara	0	0
Muud investeeringud	55 875	573 503
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-760 611	-885 637

Rahavood finantseerimistegevusest

Pikaajalised kohustused		
Võetud pikaajalised kohustused	204 807	1 060 352
Tagasi makstud pikaajalised kohustused	-114 854	-188 905
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	89 953	871 447

Raha ja pangakontod aasta alguses	26 855	391 332
Raha ja pangakontod aasta lõpus	321 950	26 855

Raha ja pangakontode muutus kokku 295 095 -364 477

Omakapitali liikumise aruanne

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-07-2004

	Osakapital	Reservid	Eelmiste perioodide kasum/kahjum	Aruandeaasta kasum/kahjum	Kokku
31.12.2001.	40 000	4000	-32816	5299229	5 310 413
2000. a. puhas- kasumi jaotus			5299229	-5299229	0
Reservkapitali moodustamine					0
Aruandeaasta puhaskasum				105 314	105 314
Osakapitali muutus					0
31.12.2002.	40 000	4 000	5 266 413	105 314	5 415 727
2001. a. puhas- kasumi jaotus			105314	-105314	0
Reservkapitali moodustamine					0
Aruandeaasta puhaskasum				1 303 547	1303547
Osakapitali muutus	0				0
31.12.2003.	40 000	4 000	5 371 727	1 303 547	6 719 274

Juhataise liige

30-07-2004

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

OÜ Anovela Kinnisvara 2003 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes. OÜ Anovela Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit).

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või või neto realiseerimismaksumus.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 10 000 (varem 3000) krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

kontoriinventar	5 aastat	arvutustehnika	10 aastat
transpordivahendid	10 aastat	veesõidukid	20 aastat

Kasutus- ja kapitalirent

Kasutusrendina kajastatakse renti, mida rentnik saab lisanduvaid väljamakseid tegemata lõpetada ning mille puhul renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes

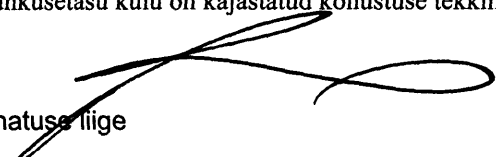
Kapitalirendina käsitletakse renti, mis ei ole kasutusrent. Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendikohustus võetakse bilansis arvele. Kui renditud objekti omandiõigus läheb üle rentnikule, arvestatakse amortisatsiooni tavakorras. Kui renditud objekt kuulub tagastamisele, on objekti maksimaalne amortisatsiooniperiood rendisuhte kehtivuse periood.

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuste osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Teenuse Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest kui ettevõtte tekitab dividendi nõudeõigus.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil, reservi korrigeeritakse üks kord



juhatuse liige

30-07-2004

aastas aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse ksumiaruandes kuluna ning bilansis võetakse arvele kohustusena töövõtjate ees.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on OÜ Anovela Kinnisvara moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist.

Aastaaruande lisadLISA 1. Mitmesegused nõuded

seisuga 31.12.2003

Kontol 1310

Nõuded ostjate vastu

514867

Ettemakstud käibemaks kontol (1620 ;1621;)- (2212; 2330;23401)

Maksude ettemaksed

97 572

	konto	1460	1880	
				01.01.2003
<u>Laenu saaja</u>	31.12.2003	31.12.2003		07.03.2010
Laen Jüri Dubkovskile		35000		
Laen ettev Brodnet OÜ-le		26331		
Ülendm vastuvõtu akt L1/Puuvanker OÜ Aardla 23d				
Eras.agentuurile maa ost-müük lep MA-21-180		98560	154 880	253 440
Ülendm vastuvõtu akt L1/Kastiina AS TAS Teguri 37B				
Eras.agentuurile maa ost-müük lep. MA-21-2245		27 720	180 110	207 830
Lep.L 02.07.2001ja 21.09.		187 611	334 990	522 601

LISA 2 Ettemakstud tulevaste perioodide kulud konto 1690

Äripäev	ajakiri	506
IF Kindlsustus	autokindlustus	2236
Unoin Kindlsustus	autokindlustus	1369
Ühisliising	autohüvitis/läheb liisingu	339056
	maksega tasaarveldusse	343167

LISA 3 Materiaalse põhivara liikumine seisuga 31.12.2003

Lisa 3

kontol	1912	1920	1930	1940/01	1960	
Põhivara nimetus	Kinnistu	Ehitised	Mas/ seadm	Kontoriinv.	Muu inv	KOKKU
Soet.maks31.12.02	1201722	5457134	427966	275148	225761	7587731
Soetamine	816486					816486
s.h.lõp.-ta ehitusest						0
s.h.kap.rendiga						0
Müük (-)						0
Mahakandmine (-)						0
Soet.maks 31.12.03	2018208	5457135	427966	275148	225761	8404218
Akumkulum 31.12.02	0	167585	71180	114400	145136	498301
Aruandeaastal arv.kulum		272857	69297	53259	34441	429854
Müüdnud p/v kulum (-)						0
Mahakantud p/v kulum (-)						0
Allahindlus (+)						0
Akumkulum 31.12.03	0	440442	140477	167659	179577	928155
Jääkmaks 31.12.02	1201722	5289549	356786	160748	80625	7089430
Jääkmaks 31.12.03	2018208	5016692	287489	107489	46184	7476062

30-07-2004

LISA 4 Võlakohustused
Võlakohustused

		<u>Lühiajaline</u>		<u>Pikaajaline</u>	
		Laenu tasutud kuni ...	bil.r.11. ... tasumine	bil.r. 19. ... Laenu tasum.	Laenu tagastamise
alus	alus	Laen 2003	2003	2004 Pikaajal.osa	lõpptähtaeg
EÜP Pangalaen		1 540 797		275 638	1 265 159 28.08.2007
Visa kaardiga maksed				19 993	10.01.2004
L01100147 Gaasikatlamaj		203 389	112 328	10 519	15.02.2004
L02100443 Minitraktor		110 170	79 775	27 945	2 450 15.01.2005
L02103091 Mootorr.		114 407	93 892	20 515	0 15.04.2004
Laenu seotud isikutega		460 000		460 000	31.12.2005
Kohustus Erast.agentuurile		461270		126280	334990 16.05.2011
KOKKU		2 890 033	285 995	480 890	2 062 599

LISA 5.Osakapital Osaühingus

Osakapital on 40 000 krooni. Osakapital jaguneb 2.osaks
nimiväärtusega 16 000 krooni ja 1.osaks nimiväärtusega 8 000 krooni.

LISA 6. Realisatsioon

Realisatsioon toimus Eesti Vabariigis. Netokäive oli 4 147386 krooni .

30-07-2004

.....

Majandusaasta kasumijaotamise aruanne

Jaotamata kasumi jääk 2002 aasta alguseks	5 371 727
- Aruandeaasta kasum	1 303 547
Jaotamata kasumi jääk peale 2003.majandusaasta aruande kinnitamist	6 675 274

28.juuni.04


juhatuse liige

30-07-2004

.....

Juhatuse liikmete allkirjad majandusaasta aruandele

OÜ Anovela Kinnisvara juhatus on koostanud 2003. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 28. juunil 2004. aastal osanike koosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik osaühingu juhatuse liikmed.

Alan Uibo

juhatuse liige



Mait Kalamees

juhatuse liige



30-07-2004

.....

Äriseadustiku § 334 registritoimikus

OÜ Anovela Kinnisvara osanike nimekiri 2003.aastaruande kinnitamise
seisuga osanike koosoleku poolt:

Osanike nimekiri aastaruande kinnitamise seisuga osanike koosoleku poolt:

Alan Uibo	Tartu, Pohla 9 - 4	37310012783	1 osa nimiväärtus	32 häält	32 000 kr
Külli Uibo	Tartu, Nelgi 18-10	45302082714	1 osa nimiväärtus	8 häält	8 000 kr

Tartus, 28.juuni 2004.a.



juhatuse liige