

03-07-2006

11
.....
Esta Leppik

OÜ VANA-VIRU KINNISTUD
TALLINN

2005. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Vana-Viru tn. 14 Tallinn 10148 Eesti Vabariik
Äriregistri kood	10588543
Telefon:	37 250 23 334
Faks:	37 260 88 096
E-mail:	kaidi@tt.ee
Põhitegevusala:	tehingud kinnisvaraga
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2005-31.12.2005

Juhatuse liige: Priit Pihelpuu

Juhatuse liige: Peeter Leidmaa

03 -07- 2006

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	
6	
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	7
Lisa 1 Nõuded	
9	
Lisa 2 Maa	9
Lisa 3 Äritulud	10
Lisa 4 Osakapital	10
Lisa 5 Tehingud seotud osapooltega	10
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	11
Juhatuse allkirjad 2005 majandusaasta aruandele	11

Juhatuse liige: Priit Piht

Juhatuse liige: Peeter Leidmaa

2

TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus:

OÜ Vana-Viru Kinnistud alustas tegevust 1999. aastal.

Möödunud aasta tervikuna tõi kinnisvara tegevusharule kiire kasvu, mis oli tingitud nii soodsatest laenuitingimustest kui ka elanikkonna ja ettevõtete sissetulekute kasvust. Soodne majanduskeskkond avaldab positiivset mõju sisenõudlusele, mis omakorda soodustab kinnisvaraturu arengut. Kiire majanduskasv ja optimistlikud tulevikuprognosid on taustaks kinnisvarahindade jätkuvale tõusule.

OÜ Vana-Viru Kinnistud häid tulemusi soosisid eeskätt järgmised tegurid:

*jätkuv majanduskasv ja hea majanduskliima;

*ettevõtete müügitulude kasv;

*soodsad laenuitingimused.

Peamised suhtarvud:

2005. aastal oli OÜ Vana-Viru Kinnistud äritulude suuruseks 1 885 828 krooni, mille moodustab põhivara müügiikasum.

Ettevõtte puhaskasumiks kujunes 1 884 002 krooni.

	2005	2004
Äritulu	1 885 828	0
Tulu kasv	100%	0%
Puhaskasum	1 884 002	0
Puhasrentaablus	99,9%	x
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	36 220	x
ROA	61%	x
ROE	61%	x

Suhtarvu valem:

*Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100*

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/ lühiajalised kohustused

*ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100*

*ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100*

Investeeringud:

2005. aastal põhivara parendamisse ei investeeritud. Arengu- või uurimisväljaminekuid ei ole tehtud. Aruandeperioodil soetati kaks ja müüdi üks põhivaraobjekt.

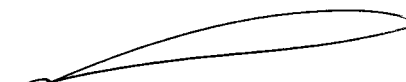
Personal:

Ettevõtte puuduvad töötajad, keskmine töötajate arv on 0 (null). Osaühingu juhatuse liikmetele töötasusi ei ole makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks:

2005. aastal algatati ettevõttele kuuluva kinnistu detailplaneering, mille kohaselt rajatakse kinnistule ärihoone.


Priit Pihelpuu


Peeter Leidmaa

Juhatuse liige: Priit Pihelpuu

Juhatuse liige: Peeter Leidmaa

Juhatuse liige

Juhatuse liige

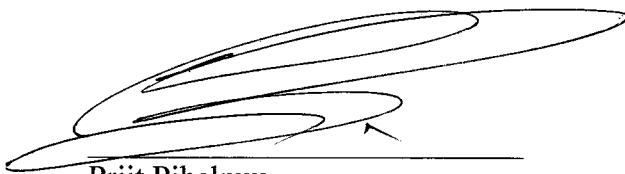
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

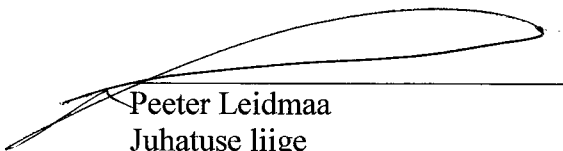
Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 10 toodud OÜ Vana-Viru Kinnistud 2005.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (24.03.2006), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. OÜ Vana-Viru Kinnistud on jätkuvalt tegutsev äriühing.



Priit Pihelpuu
Juhatuse liige



Peeter Leidmaa
Juhatuse liige

Tallinn, 24. märts 2006.a.

Juhatuse liige: Priit Pihelpuu

Juhatuse liige: Peeter Leidmaa

Bilanss			
VARAD	Lisa	31.12.2005	31.12.2004
Käibevara			
Raha		209 163	38 434
Nõuded	1	1 710 480	0
Käibevara kokku		1 919 643	38 434
Põhivara			
Maa	2	1 158 093	0
Põhivara kokku		1 158 093	0
VARAD KOKKU		3 077 736	38 434
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad		5 300	0
Kohustused kokku		5 300	0
Omakapital			
	3		
Osakapital nimiväärtuses		57 100	40 000
Ülekurss		1 132 900	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)		-1 566	-1 541
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		1 884 002	-25
OMAKAPITAL KOKKU		3 072 436	38 434
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		3 077 736	38 434

Juhatuse liige: Priit Pihelpuu

Juhatuse liige: Peeter Leidmaa

03 -07- 2006

Kasumiaruanne			
SKEEM I			
	Lisa	2005	2004
Muud tulud	4	1 885 828	0
Mitmesugused tegevuskulud		1 826	0
Ärikasum		1 884 002	0
Kasum (-kahjum) enne		1 884 002	0
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		1 884 002	0

Rahavoogude aruanne			
<i>Ahustades ärikasumist</i>			
	Lisa	2005	2004
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 884 002	0
Korrigeerimised:			
Põhivara müügikasum		-1 885 828	0
Rahavood äritegevusest kokku		-1 826	0
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-22 265	0
Materiaalse põhivara müük		1 900 000	0
Antud laenud	1	-1 710 480	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		167 255	0
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5	5 300	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		5 300	0
Rahavood kokku		170 729	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		38 434	38 434
Raha ja raha ekvivalentide muutus		170 729	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		209 163	38 434

03-07-2006

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2002					
2003. aastaaruandes kajastatud	40 000	0	0	-1 541	38 459
2003. aasta puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	-25	-25
Saldo seisuga 31.12.2003	40 000	0	0	-1 566	38 434
2004. aasata puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	0	0
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	0	0	-1 566	38 434
Osakapitali suurendamine	17 100	1 132 900	0	0	1 150 000
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	1 884 002	1 884 002
Saldo seisuga 31.12.2005	57 100	1 132 900	0	1 882 436	3 072 436

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Osaühingu Vana-Viru Kinnistud 2005. 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 seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulisest määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Osaühingu Vana-Viru Kinnistud 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, arvelduskontode jääke ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid.

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 õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulul, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Juhatuse liige: Priit Pihelpuu

Juhatuse liige: Peeter Leidmaa

03 -07- 2006

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 50 000 krooni.....
Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast 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 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:

- Ehitised ja rajatised 3-5%
- Tootmiseseadmed 8-10%
- Muud masinad ja seadmed 10-20%
- Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) 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 "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale.

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.

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.

03 -07- 2006

Tulude arvestus

Teenuste müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Seotud osapooled

OÜ Vana-Viru Kinnistud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke (emaettevõtted ning emaettevõtete omanikud);
2. teised emaettevõtete tütarettevõtted;
3. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
4. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 1. Nõuded

Nõuded kajastavad väljastatud laenusid:

- 1) AS L&S (10095846), summas 529 100 krooni, tagastamise tähtajaga 03. mai 2006.a., intress 0%;
- 2) AS S.I. Investeeringud (10120188), summas 1 181 380 krooni, tagastamise tähtajaga 03. mai 2006.a., intress 0%.

	31.12.2005	31.12.2004
Nõuded	1 710 480	0
Nõuded	1 710 480	0

Et tegemist on seotud ettevõtetega on nõuded kajastatud Lisas 5.

Lisa 2. Maa

	Maa
Saldo seisuga 31.12.2004	
Soetusmaksumus	0
Akumuleeritud kulum	0
Jääkmaksumus	0
2005. a toimunud muutused	
Ostud perioodi jooksul	1 172 265
Müük	14 172
Amortisatsioonikulu	0
Saldo seisuga 31.12.2005	
Soetusmaksumus	1 158 093
Akumuleeritud kulum	0
Jääkmaksumus	1 158 093

Lisa 3. Äritulud

Juhatusel: Priit Pihepää

Juhatusel: Peeter Leidmaa

03-07-2006

Muud äritulud	2005	2004
Tulu põhivara müügist	1 885 828	0
Muud äritulud kokku	1 885 828	0

Lisa 4. Osakapital

	31.12.2005	31.12.2004
Osakapital	57 100	40 000
Osade arv (tk)	2	1
Osa nimiväärtus	57 100	40 000

2005. aastal suurendati ettevõtte osakapitali mitterahalise sissemaksega 17 100 krooni võrra. Osahingu osakapitali suuruseks on 57 100 krooni. Osaluse eest tasumisel tekkis ülekurs summas 1 132 900 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2005 moodustas 1 882 436 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 432 960 krooni (juhul, kui kõik ettevõtte osanikud kuuluksid väljamaksmise hetkel tulumaksuga maksustatavasse kategooriasse). Netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 1 449 476 krooni.

Seisuga 31.12.2004 puudus ettevõttel vaba omakapital.

Lisa 5. Tehingud seotud osapooltega

OÜ Vana-Viru Kinnistud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke (emaettevõtted ning emaettevõtete omanikud);
2. teisi emaettevõtete tütarettevõtteid;
3. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
4. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

OÜ Vana-Viru Kinnistud ei ole aruandeperioodil ostnud ettevõttega seotud osapooltelt kaupu või teenuseid.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2005	31.12.2004
AS S.I. Investeeringud (omanikettevõtte)	1 181 380	0
AS L&S (omanikettevõtte)	529 100	0
Lühiajalised nõuded kokku	1 710 480	0

omanikettevõtte AS S.I. Investeeringud	5 300	0
Lühiajalised kohustused kokku	5 300	0

Juhatuse liige: Priit Pihelpuu

Juhatuse liige: Peeter Leidmaa

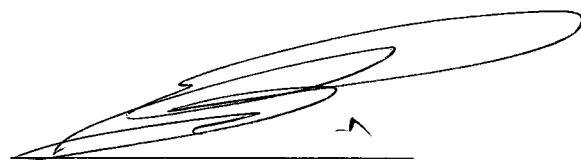
03-07-2006

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

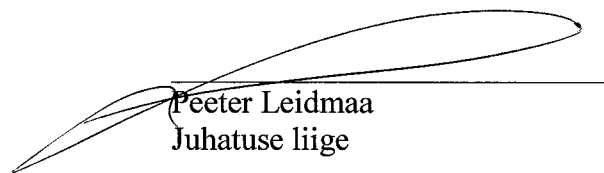
Osaühing Vana-Viru Kinnistud juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada kogu vaba omakapital summas 1 882 436 krooni alljärgnevalt:
Jaotamata kasum 1 882 436 krooni.

Juhatuse allkirjad 2005. majandusaasta aruandele

Osaühingu Vana-Viru Kinnistud 2005. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 24. märts 2006.a. otsusega, allkirjastamine 24. märtsil 2006.a.



Priit Pihelpuu
Juhatuse liige



Peeter Leidmaa
Juhatuse liige

Juhatuse liige: Priit Pihelpuu

Juhatuse liige: Peeter Leidmaa

11