

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01 jaanuar 2007
aruandeaasta lõpp: 31 detsember 2007

Viru Maakohus
registriosakond

02. 07. 2008

ärinimi: OÜ MODULVEST ELAMU

SISSE TULNUD
nr.4/1227.....

EVE SEPMANN
registrisekretär

registrikood: 10633812

tänava/talu nimi,
maja ja korteri number: Puškini 20-2

küla/alev/alevik/linn: Narva

vald:

postisihtnumber: 20307

maakond: Ida-Virumaa

telefon: 35 66105

faks: 35 66115

e-posti aadress: lonski@eem.ee

veebilehe aadress:

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne skeem 1	6
Osakapitali muutuse aruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Lisa 1. Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	9
Lisa 2. Raha ja pangakontod	11
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 4. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud	12
Lisa 5. Tütarettevõtjate aktsiad või osad	12
Lisa 6. Sidusettevõtjat osad ja muud osad	13
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8. Materiaalse põhivara liikumine	14
Lisa 9. Laenukohustused	15
Lisa 10. Võlad tarnijatele	15
Lisa 11. Lühiajalised eraldised	15
Lisa 12. Müügitulu	16
Lisa 13. Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 14. Mitmesugused tegevuskulud	16
Kasumi jaotamise ettepanek	17
Osanike nimekiri	18
Majandusaasta aruande allkirjad	19

Tegevusaruanne

OÜ Modulvest Elamu peamiseks tegevusaladeks on raamatupidamise, finantsiliste, juriidiliste ja konsultatsiooniteenuste osutamine ning firmale kuuluvate ruumide rendile andmine. Firma tegevuskoht on Narva linnas ja kõiki teenuseid osutatakse Eesti territooriumil. 2007. aastal suurenes teenuste osutamise maht 488,6 tuh krooni võrra ning moodustas 3,85 mln krooni. Osutatavate teenuste mahu suurenemine toimus seoses OÜ Modulvest Elamule kuuluvate ruumide ja hoonete rendihindade tõusuga ning osutatavate juriidiliste ja raamatupidamise teenuste mahu kasvuga.

2007. aastal on OÜ-l Modulvest Elamu kasum summas 6 601 273 krooni.

2007. aastal maksti dividende 2006.a. eest summas 2 546 750 krooni

Modulvest Elamu OÜ juhatus koosneb 1 liikmest. 2007. aastal Modulvest Elamu OÜ makstud juhatuse liikmetele 255 360 krooni (koos sotsiaalmaksuga) Ühelegi juhatuse liikmele 2007. aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Aruandeaasta keskmine töötajate arv oli 1, tasu üldsumma 117 095 krooni (koos sotsiaalmaksuga)



Juhatuse deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4-16 toodud OÜ Modulvest Elamu raamatupidamise aastaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

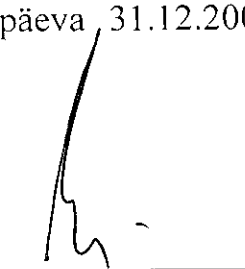
Juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- Raamatupidamise aastaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga,
- Raamatupidamise aastaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Modulvest Elamu finantseisendit, majandustulemust ja rahavoogusid,
- OÜ Modulvest Elamu on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aastaruande koostamispäeva 31.05.2008 vahemikul.

Maksim Lonski

juhatuse liige



Bilanss

kroonides

AKTIVA		31.12.2007	31.12.2006
KÄIBEVARA			
Raha	Lisa 2	261 915	35 744
Lühiajalised finantsinvesteeringud			
Nõuded ja ettemaksed		17 223	106 762
Nõuded ostjate vastu	Lisa 3	13 141	105 037
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 4	547	0
Muud lühiajalised nõuded		1 600	0
Ettemaksed teenuste eest		1 935	1 725
KÄIBEVARA KOKKU		279 138	142 506
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		5 844 730	5 618 176
Tütarettevõtete aktsiad või osad	Lisa 5	5 833 500	5 526 160
Sidusettevõtete osad ja muud osad	Lisa 6	11 230	92 016
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 7	8 213 996	9 374 825
Materiaalne põhivara	Lisa 8	5 302	28 041
Masinad ja seadmed		0	19 751
Muu materiaalne põhivara		5 302	8 290
PÕHIVARA KOKKU		14 064 028	15 021 042
AKTIVA KOKKU		14 343 166	15 163 548
PASSIVA			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Laenukohustused	Lisa 9	670 100	3 970 100
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		670 100	3 970 100
Võlad ja ettemaksed		189 436	863 315
Võlad tamijatele	Lisa 10	83 926	113 563
Võlad töötajatele		9 000	0
Maksuvõlad	Lisa 4	56 448	73 396
Muud võlad		40 062	676 356
Lühiajalised eraldised	Lisa 11	42 376	23 302
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		901 912	4 856 717
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised laenukohustused	Lisa 9	1 647 431	3 067 531
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused		1 647 431	3 067 531
KOHUSTUSED KOKKU		2 549 343	7 924 248
OSAKAPITAL			
Osakapital nominaalväärtuses		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		5 148 550	4 628 045
Aruandeaasta kasum (kahjum)		6 601 273	2 567 265
KOKKU OMAKAPITAL		11 793 823	7 239 300
PASSIVA KOKKU		14 343 166	15 163 548

Kasumiaruanne skeem 1

kroonides

		2007	2006
ÄRITULUD			
Müügitulu	Lisa 12	3 851 972	3 363 347
Muud äritulud		4 503 992	22
ÄRITULUD KOKKU		8 355 964	3 363 369
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	Lisa 13	-115 213	-110 827
Mitmesugused tegevuskulud	Lisa 14	-1 570 015	-612 649
Tööjõukulud		-403 731	-345 933
palgakulu		-308 115	-261 273
sotsiaalmaksud		-95 384	-84 463
töötuskindlustusmaksud		-232	-197
Kulum		-381 996	-480 646
põhivara kulum ja väärtuse langus	Lisa 7,8	-381 996	-480 646
Muud ärikulud		0	-50 000
ÄRIKULUD KOKKU		-2 470 955	-1 600 055
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		5 885 009	1 763 314
FINANTSTULUD JA -KULUD			
finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	Lisa 5	1 307 340	1 372 411
finantstulud ja -kulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	Lisa 6	-46 036	-38 705
intressikulud		-184 369	-275 887
muud finantstulud ja -kulud		83 560	32 748
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		7 045 504	2 853 881
KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST		7 045 504	2 853 881
Tulumaks		444 231	286 626
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		6 601 273	2 567 255

Osakapitali muutuse aruanne

	Osa- kapital	Ülekurs	Ümber- hindluse reserv	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	kroonides Kokku
Seisuga 31.12.04	40 000	0	0	4 000	5 680 494	188 973	5 913 467
Eelmise perioodi kasum					188 973	-188 973	
Makstud dividendid					-1 500 000		
2005.a. kasum						2 258 578	
Seisuga 31.12.05	40 000	0	0	4 000	4 369 467	2 258 578	6 672 045
Eelmise perioodi kasum					2 258 578	-2 258 578	
Makstud dividendid					-2 000 000		
2006.a. kasum						2 567 255	
Seisuga 31.12.06	40 000	0	0	4 000	4 628 045	2 567 255	7 239 300
Eelmise perioodi kasum					2 567 255	-2 567 255	
Makstud dividendid					-2 046 750		
2007.a. kasum						6 601 273	
Seisuga 31.12.07	40 000	0	0	4 000	5 148 550	6 601 273	11 793 823

Vastavalt OÜ Modulvest Elamu põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40.000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160.000 krooni.

2005. aastal maksti dividende 2004.a. eest summas 1 500.000 krooni

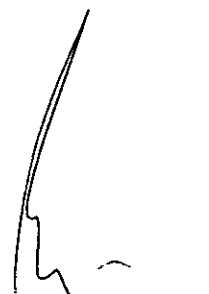
2006. aastal maksti dividende 2005.a. eest summas 1 500.000 krooni

2007. aastal maksti dividende 2006.a. eest summas 2 546 750 krooni

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

		2007	kroonides 2006
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Kasum enne tulumaksu		7 045 504	2 853 881
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>			
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	Lisa 7,8	381 996	480 646
Kasum põhivara müügist		-4 503 992	0
Finantstulud (-kulud) pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		-214 554	-793 280
Rahavoogude muutus puhaskasumist kokku		2 708 954	2 541 247
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		89 539	311 273
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-154 805	585 305
Makstud ettevõtte tulumaks		-444 231	-286 626
Rahavoogude muutused käibekapitali muutustest		-509 497	609 952
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		2 199 457	3 151 199
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringute soetus	Lisa 7	-2 145 283	-3 703 321
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringute müük	Lisa 8	7 450 847	0
Tütar- ja sidusettevõtte soetus	Lisa 6	-12 000	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		5 293 564	-3 703 321
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD			
Saadud laenud	Lisa 9	2 350 000	2 900 000
Laenude tagasimaksed		-7 070 100	-1 295 550
Makstud dividendid		-2 546 750	-1 500 000
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		-7 266 850	104 450
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS		226 171	-447 672
RAHA ALGJÄÄK		35 744	483 416
RAHA LÕPPJÄÄK		261 915	35 744



Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

OÜ Modulvest Elamu 2007.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Esitlusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Seoses muudatustega raamatupidamise seaduses ja Raamatupidamise Toimkonna juhendites on muudetud bilansi ja kasumiaruande esitlusviisi. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitlusviisiga.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emarettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emarettevõtte kontrolli all olevaks, kui emarettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algsele arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Lühiajaliste finantsinvesteeringute kajastamine

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena arvestatud väärtpaberid, aktsiad ja osad on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil (st õiglases väärtuses, millest ei ole maha arvatud võimalikke finantsinstrumendi realiseerimisega kaasnevaid tehingutasusid). Juhul, kui õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse lühiajalisi finantsinvesteeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Antud laene hinnatakse individuaalselt ja kajastatakse konservatiivsuse printsiibi alusel lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Portfellinvesteeringud hinnatakse lähtudes sellest, mis on madalam, kas investeeringu soetusmaksumus või realiseerimismaksumus.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse

Emaettevõtte eraldi finantsaruannetes on investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse esitatud hinnatuna laiendatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

Nõuete hindamine

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 5 000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekute. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekute.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- ehitised	3-5% aastas
- masinad ja seadmed	10% aastas
- arvutustehnika	20% aastas
- kontorimööbel	10% aastas
- transpordivahendid	20% aastas
- tööriistad ja inventar	25-30% aastas
- maa	ei amortiseeru

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsiooninormid aastas on järgmised:

- ehitised	3% aastas
- rajatised	10% aastas
- maa	ei amortiseeru

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

Muud pikaajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses. Saadud intressid kajastatakse kasumiaruandes finantstuluna.

Finantskohustused

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksimisele kuulavas summas.

Pikaajalised finantskohustused võetakse arvele nende soetusmaksumuses.

Makstud intressid kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavoogude on koostatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finanseerimistegevusest tulenevaid rahavoogude on kajastamisel otsemeetodil.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogne aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi pangadeposiite.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on OÜ Modulvest Elamu moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 aktsiakapitalist.

Ettevõtte tulu maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende (2007.a 22/78 netodividendina väljamakstud summalt, 2008.a 21/79 netodividendina väljamakstud summalt). Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaskohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaskohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende maksab.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse vastavalt 01.01.2003.a kehtima hakanud Raamatupidamise Toimkonna juhendite soovitudele selle perioodi kuluna, millal dividendid välja kuulutatakse.

Eraldised

OÜ Modulvest Elamu bilansis lühiajalise eraldisena kajastatud puhkusekohustuste reserv.

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 2. Raha ja pangakontod

	31.12.2006	31.12.2007
Sularaha kassas	24 020	24 020
Pangakontod EEK	11 724	237 895
Kokku	35 744	261 915

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 13 141 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Nimetus	31.12.2006	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	105 037	13 141
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0
Nõuded ostjate vastu kokku	105 037	13 141

Lisa 4. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

Maksuliik	Ettemaks 2006a.	Maksuvõlg 2006a.	Viivised 2006a.	Ettemaks 2007a.	Maksuvõlg 2007a.	Viivised 2007a.
Käibemaks	0	60762	178	0	42933	178
Sotsiaalmaksuvõlg	0	7 651	0	0	8 250	0
Kinnipeetud tulumaks	0	4 300	3	0	4 499	3
Töötuskindlustusmaksed	0	33	5	0	80	5
Kohustusliku kogupension	0	464	0	0	500	0
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	0	0	0
Maamaks	0	0	0	547	0	
Kokku	0	73 210	186	547	56 262	186

Lisa 5. Tütarettevõtjate aktsiad või osad

OÜ Modulvest Elamu tütarettevõtjateks olid 2006. aastal:

Nimi	Tegevusala	Asukoht
JOALA KINNISVARA HOOLDUSE AS	Varade üürile andmine	Joala 5B, Narva, 20103

JOALA KINNISVARA HOOLDUSE AS	2006	2007
Aktsiate ja osade arv aasta alguses (tk.)	1 000	1000
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad (tk.)	0	0
Aruandeaastal müüdud aktsiad ja osad (tk.)	0	0
Aktsiate ja osade arv aasta lõpus (tk.)	1 000	1 000
Osalus % aasta lõpus / (alguses)	100 / (0)	100 / (100)
Soetusmaksumus aasta alguses	0	0
Turuhind aasta alguses	*	*
Bilansiline maksumus aasta alguses	4 100 000	4 100 000
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad soetusmaksumuses	0	0
Aruandeaastal müüdud aktsiad ja osad müügihinna	0	0
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum/ -Kahjum	1 372 411	1 307 340
Eelnevate per-de jaotamata kasum /-Kahjum	594 175	1 426 160

Aruandeaastal väljakuulutatud dividendid	- 540 426	- 1 000 000
Bilansiline maksumus aasta lõpus	5 526 160	5 833 500
Turuhind aasta lõpus	*	*
Soetusmaksumus aasta lõpus	4 100 000	4 100 000

* Ei ole börsil noteeritud

Tütarettevõtjate konsolideerimine laiendatud kapitaliosaluse meetodil

JOALA KINNISVARA HOOLDUSE AS	2006	2007
Aruandeaasta puhaskasum	1 372 411	1 307 340
Konsolideeritud kasumi osa	1 372 411	1 307 340
Konsolideeritud kasum/kahjum	1 372 411	1 307 340

Tütarettevõtjate omakapital

	2006	2007
Aktiikapital	1 000 000	1 000 000
Ülekurs	3 000 000	3 000 000
Kohustuslik reservkapital	100 000	100 000
Eelnevate per-de jaotamata kasum	53 749	426 160
Aruandeaasta kasum	1 372 411	1 307 340
Omakapital kokku	5 526 160	5 833 500
Investeeriija osa omakapitalist	5 526 160	5 833 500

Lisa 6. Sidusettevõtete aktsiad ja osad

OÜ Modulvest Elamu sideettevõtjateks olid 2006. aastal:

OÜ Balti Ärigrupp

Asukoht: Sepa 4.Narva.20306 Põhitegevusala: Kinnisvara ostu, müügi, väljaüürimise, rentimise

Nimetus	2006	2007
Osaluse % aasta alguses	25	25
Bilansiline maksumus aasta alguses	130721	92016
Omandatud osalused		
Omandatud osaluse %	0	0
Omandatud osaluse soetusmaksumus	0	0
Aruandeaastal väljakuulutatud dividendid	0	-46 750
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	-38705	-46 036
Osaluse % aasta lõpus	25	25
Bilansiline maksumus aasta lõpus	92016	-770

Sidusettevõtjate omakapital

Nimetus	2006	2007
Osakapital	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4000
Eelnevate per-de jaotamata kasum	482 885	141 065
Aruandeaasta kasum	-154 820	-184 143
Omakapital kokku	372065	922
Investeeriija osa omakapitalist	92 016	-770

Muud osad

Nimetus	2006	2007
Osaluse % aasta alguses	0	0
Bilansiline maksumus aasta alguses	0	0
Omandatud osalused		
Omandatud osaluse %	0	30
Omandatud osaluse soetusmaksumus	0	12 000
Osaluse % aasta lõpus	0	30
Bilansiline maksumus aasta lõpus	0	12 000

OÜ Digital Fox Technology reg. kood 11335653 osad on bilansis kajastatud soetusmaksumuses.
(Õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav)

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

Saldo 31.12.2005	6 147 731
Ostud ja parendused perioodi jooksul	3 593 865
Lisandumised äriühenduste kaudu	73 600
Akumuleeritud kulum (-)	-440 371
Saldo 31.12.2006	9 374 825

Saldo 31.12.2006	9 374 825
Ostud ja parendused perioodi jooksul	2 145 283
Müügid	-3 117 275
Akumuleeritud kulum (-)	-188 837
Saldo 31.12.2007	8 213 996

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud administratiivhooned, millest OÜ Modulvest Elamu aruandeaastal välja kolis ning mida edaspidi kasutatakse renditulu saamise eesmärgil (Lisa 8). Hoone turuväärtuseks oli nii ümberklassifitseerimise hetkel (31.12.2005.a) kui bilansipäeval 294 188 krooni. 2006. aastal jooksul olid soetatud hooned. Nimetatud kinnisvara investeeringu soetusmaksumus oli 3 593 865 krooni.

2007. aastal jooksul olid soetatud hooned. Nimetatud kinnisvara investeeringu soetusmaksumus oli 2 145 283 krooni. Aruandeaasta jooksul saadi rendileandmisest tulu summas 1 691 972 krooni.

Lisa 8. Materiaalse põhivara liikumine

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2006	197 627	9 037	206 664
Soetamine	0	0	0
Müük	-197 627	0	-197 627
Soetusmaksumus 31.12.2006	0	9 037	9 037
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	177 876	747	178 623
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	13 176	2 988	16 164
Müük	-191 052	0	-191 052
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0	3 735	3 735
Jääkmaksumus 31.12.2006	19 751	8 290	28 041
Jääkmaksumus 31.12.2007	0	5 302	5 302

Lisa 9. Laenukohustused

Võlakohustused	Saldo 31.12.2005	Saldo 31.12.2006	s.h.lühiajalise osa	s.h. pikaajalise osa
AS Eesti Energomontaaž	2 300 000	2 300 000		2 300 000
Tagasimakse tähtaeg	31.07.2008	31.07.2008		
Intressimäärad	4%	4%		
AS Eesti Energomontaaž	0	2 900 000	2 900 000	
Tagasimakse tähtaeg	0	31.12.2007		
Intressimäärad	0	4%		
SEB Eesti Ühispank	2 660 000	1 640 000	1 020 000	620 000
Tagasimakse tähtaeg	01.08.2008	01.08.2008		
Intressimäärad	4,80%	4,80%		
Ida-Virumaa Maavalitsus	0	197 631	50 100	147 531
Tagasimakse tähtaeg	0	10.03.2016		
Intressimäärad	0	10%		
Kokku	4 960 000	7 037 631	3 970 100	3 067 531

Võlakohustused	Saldo 31.12.2006	Saldo 31.12.2007	s.h.lühiajalise osa	s.h. pikaajalise osa
AS Eesti Enrgomontaaž	2 300 000	1 550 000	0	1 550 000
Tagasimakse tähtaeg	31.07.2008	31.07.2009		
Intressimäärad	4%	4%		
AS Eesti Energomontaaž	2 900 000	0	0	0
Tagasimakse tähtaeg	31.12.2007	31.12.2007		
Intressimäärad	4%	4%		
SEB Eesti Ühispank	1 640 000	620 000	620 000	0
Tagasimakse tähtaeg	01.08.2008	01.08.2008		
Intressimäärad	4,80%	4,80%		
Ida-Virumaa Maavalitsus	197 631	147 531	50 100	97 431
Tagasimakse tähtaeg	10.03.2016	10.03.2016		
Intressimäärad	10%	10%		
Kokku	7 037 631	2 317 531	670 100	1 647 431

Lisa 10. Võlad tarnijatele

	31.12.2006.a	31.12.2007.a
Võlad tarnijatele	113 563	83 926
sh Eesti kroonides	113 563	83 926

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamise päevaks kõik võlad tarnijatele on kustutatud

Lisa 11. Lühiajalised eraldised

Nimetus	2006	2007
Puhkusekohustuste reserv	23 302	42 376
Lühiajalised eraldised kokku	23 302	42376

Lisa 12. Müügitulu

EMTAK	Tegevusalad	2006.aasta	2007.aasta
68201	Kinnisvara üürileandmine	1 383 347	1 691 972
69202	Raamatupidamine, maksualane nõustamine	1 900 000	2 160 000
70221	Arinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	80 000	0
	Müügitulu kokku	3 363 347	3 854 372

OÜ Modulvest Elamu müügitulu jagunemine geograafilises lõikes:

Geograafilised piirkonnad	2006.aasta	2007.aasta
Eesti	3 363 347	3 851 972
Müügitulu kokku	3 363 347	3 851 972

Lisa 13. Kaubad, toore, materjal ja teenused

Nimetus	2006	2007
Elekter	58 873	60 520
Küte	42 372	39 805
Külm vesi	8 359	14 298
Maagaas	1 223	590
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	110 827	115 213

Lisa 14. Mitmesugused tegevuskulud

Nimetus	2006	2007
Juriid.teenused	20 660	13 330
Vara kindlustusmaksed	5 243	4 611
Konsultatsioonikulud	17 763	1 000 749
Komandeeringud	34	0
Valve kulud	2 430	0
Ruumide üürikulud	3109	0
Riigilõiv ja maamaks	15 851	15 425
Notarikulud	12 306	11 495
PV remondi ja hoolduskulud	45 769	38 208
Raamatup. ja audiiti teenused	402 545	452 884
Projekteerimised tööd	10800	0
Täiendõppekulud	1920	6480
Te/fax ja postikulud	6124	11527
Remondi kulud	643	332
Pangateenused	2440	2707
Veoteenustekulud	4294	1363
Väikevahendite kulu	0	2 220
Muud kulud	60 718	8 684
Muud tegevuskulud kokku	612 649	1 570 015

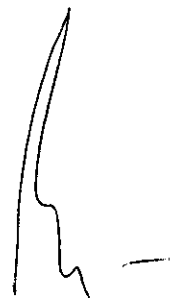
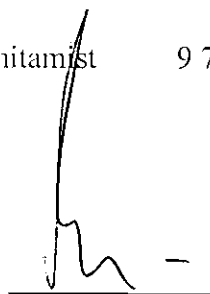
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

OÜ Modulvest Elamu juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	5 148 550	krooni
2007.a. aruandeaasta jaotamata kasumisse	6 601 273	krooni
Dividendideks	2 000 000	krooni
Jaotamata kasum peale majandusaasta aruande kinnitamist	9 749 823	krooni.

Maksim Lonski

juhatuse liige

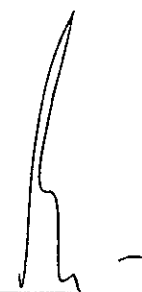


Osajähtingu Modulvest Elamu väljavõte osanike nimekirjast

Narva linn. Eesti Vabariik.

Nõ	Nimi	Isikukood, elukoht	Osa omandamise aeg	Osa nominaalväärtus
1.	Roman Feldman	35308290234, Tartu mnt 32-19 Tallinn	Ostu-müügileping 17.07.2001.a.	20 000 EEK
2.	Sergei Mikrjukov	35512300278, Suur 7-9 Narva	Ostu-müügileping 17.07.2001.a.	20 000 EEK

Maksim Lonski
OÜ Modulvest Elamu
Juhatuse liige


-----

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ- i Modulvest Elamu juhatus on koostanud 2007. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 12 juunil 2008.a. üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse liikmed.

Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Maksim Lonski

juhatuse liige

