

252797

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

AS V.A.O. Invest
2006.a. majandusaasta aruanne

28-06-2007

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Malie Lahi

aruandeaasta algus:

01. jaanuar 2006.a.

aruandeaasta lõpp:

31.detsember 2006.a.

ärinimi või sihtasutuse

nimi:

AS V.A.O. Invest

registrikood:

10699716

tänavaja talu nimi:

Pae

maja ja korteri number:

76

küla/alev/alevik/linn:

Tallinn

postisihtnumber:

13620

maakond:

Harjumaa

telefon:

37 26411237

faks:

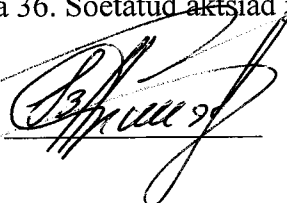
37 26418415

Juhatuse liige

Sisukord

Sisukord.....	2
TEGEVUSARUANNE	4
JUHATUSE DEKLARATSIOON	8
AS V.A.O. INVEST RAAMATUPIDAMISBILANSS SEISUGA 31. DETSEMBER 2006.A.	9
KASUMIARUANNE.....	11
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	12
RAHAVOOGUDE ARUANNE	13
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud põhiliste arvestuspõhimõtete kirjeldus	14
Lisa 2. Raha.....	18
Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud.....	18
Lisa 4. Nõuded ostjate vastu	19
Lisa 5. Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19
Lisa 6. Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	19
Lisa 7. Ettemaksed teenuste eest	19
Lisa 8. Müügioteel põhivara	20
Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud	21
Lisa 10. Materiaalne põhivara	22
Lisa 11. Lühiajalised laenud ja võlakirjad	24
Lisa 12. Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	24
Lisa 13. Võlad tarnijatele	24
Lisa 14. Muud võlad.....	24
Lisa 15. Saadud ettemaksed	25
Lisa 16. Lühiajalised eraldised.....	25
Lisa 17. Pikaajalised laenukohustused	25
Lisa 18. Diskonteerimine	26
Lisa 19. Muud pikaajalised võlad	26
Lisa 20. Omakapital	27
Lisa 21. Kapitali- ja kasutusrendid ning kapitalirendikohustused	28
Lisa 22. Laenude tagatised ja panditud varad	29
Lisa 23. Müügitulu	29
Lisa 24. Müüdud toodangu kulud	29
Lisa 25. Turustuskulud.....	30
Lisa 26. Üldhalduskulud	30
Lisa 27. Muud äritulud	30
Lisa 28. Muud ärikulud	31
Lisa 29. Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt.....	31
Lisa 30. Intressikulud	31
Lisa 31. Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest.....	31
Lisa 32. Muud finantstulud (-kulud)	31
Lisa 33. Materiaalse põhivara soetus.	32
Lisa 34. Kinnisvarainvesteeringute soetus.	32
Lisa 35. Mügioteel põhivara soetus.	32
Lisa 36. Soetatud aktsiad ja muud väärtpaberid.....	32

Juhatuse liige



Lisa 37. Materiaalse põhivara müük	32
Lisa 38. Saadud intressid.....	32
Lisa 39. Kapitalrendi põhimaksete tagasimaksed	32
Lisa 40. Saadud laenud tagasimaksed.....	32
Lisa 41. Makstud intressid.	33
Lisa 42. Tehingud seotud osapooltega	33
Lisa 43. Sündmused pärast bilansipäeva.....	33
Kasumi jaotamise ettepanek.....	35
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2006. majandusaasta aruandele	36

Juhatuse liige

TEGEVUSARUANNE

V.A.O.Invest AS-i peamised tegevusvaldkonnad

AS-i V.A.O.Invest põhitegevuseks 2006.aastal oli asuvate äriruumide rendile andmine aadressidel Kiive tn.5, Tallinn 11414; Reimani tn.9, Tallinn 10124; Olevimägi tn.12,14/Vene tn.33,35,37, Tallinn 10123; Punane tn.17a, Tallinn 13611; Pae tn.76, Tallinn 13620 ja Kohtu tn.12/Toom-Rüütli tn.8, Tallinn 10130.

Ettevõtte äritegevuses hooajalisust ei esine. Kõik AS-i V.A.O.Invest rentnikud on residendid – juriidilised isikud.

2006.aastal oli AS-i V.A.O.Invest müügitulu 6 357 336 krooni, mis on 0,14% võrra suurem kui 2005.aastal. Seadmete ja inventari müügist saadi täiendavald tulu summas 250 350 krooni. Selle tehingu tulemusena saadud kasum moodustas 83 311 krooni. Samuti lõppes kohtuvaidlus AS-ga Tallinna Küte AS-i V.A.O.Invest kasuks ja kohtuotsuse järgi taastati rendikulud summas 116 757 krooni

Olulisemad aruandeaasta jooksul toimunud investeeringud.

Aastal 2006. on soetatud kaks uut kinnisvarainvesteeringuobjekti: ehitis asukohaga Kopli tn. 48-A , Tallinn ja kinnistu asukohaga Läänemaa, Ridala vald, Ammuta küla, Ammuta Lihatsenh. Soetamisele oli investeeritud 2 955 928 krooni. Samuti on soetatud inventar kinnisvaraobjektile summas 72 408.

Kapitaliseeritud kulude üldsumma moodustas 2006.aastal 1 474 845 krooni.

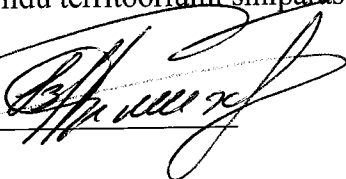
2006.aastal jätkati 2004.aastal alustatud hoonete rekonstrueerimisega, aadressil Olevimägi tn.12,14/Vene tn.33,35,37, Tallinn 10123 , ning hoone ehitamisega aadressil Käbi 32, Pärnu. Aastal 2006 lõpetati hoone aadressil Pae 76,Tallinn juurdeehituse I järk (müügisaal ja abiruumid), mis lubas avada uusi töökohti ning parandada elanikkonna teenindamist.

Samuti soetati väärtpabereid maksumusega 20 644 krooni kauplemise eesmärgiks

Tegevuskonna üldine makromajanduslik areng ja selle mõju ettevõtte majandustulemusele.

AS-i V.A.O.Invest põhitegevus on suunatud esialgu kohalikule turule. 2006.aastal üritasime soetada kinnisvara või anda olemasolevad objektid üürile Euroopa Liidu piires. Vaadati läbi rida variante ning vaatamata sellele, et praeguseks ajaks kokkulepet saavutada ei ole õnnestunud, töid Euroopa Liidu territooriumi sihipäraseks kaasamiseks tehakse pidevalt.

Juhatusel liige



AS-i V.A.O.Invest tegevusele mõjuvad ka muudatused seadusandluses, mis tekkisid seoses Euroopa Komisjoni direktiivide jõustumisega. Euroopa Liiduga liitumine nõuab aega. Majandustegevusele 2006.aastal mõjus ka muudatus Eesti Vabariigi seadusandluses ja kohaliku turu arenemine. Viimaste 10 aasta jooksul kallines kütus kolmekordselt ning võrreldes 2004.aastaga hinnatõus ületas 30%. Samuti on aruandeperioodil oluliselt kasvanud elektrienergia ja vee hinnad. Mistõttu kallinevad ka ostetavad ehitusmaterjalid. Tekib olukord, mil kohalik müügiturg hoiab madalaid hindu meie teenustele, samal ajal aga objektide edasine renoveerimine ja teenindamise parenemine nõuavad pidevaid kulutusi. Peale selle kasvavad tööjõuga seotud kulud. See on seotud nii minimaalse palgamäära kasvuga kui ka Euroopa Liidu mõjuga.

Üldiselt eeldab AS V.A.O.Invest -i juhatus, et makromajanduslikust aspektist mõjutavad

AS V.A.O.Invest -i tegevust eelkõige muudatused kinnisvaraturul, kuna AS V.A.O.Invest -ile kuulub märkimisväärsel hulgal kinnisvara, mis ostetud hilisema edasimüümise või rendile andmise eesmärgil.

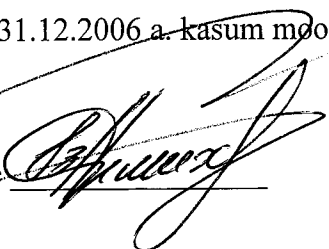
Eesti kinnisvaraturg näitab jätkuvalt kasvutendentse, seda nii hindade kui ka mahtude osas, kuigi viimasel ajal on märgatav teatud kasvu aeglustumine. Vaatamata sellele leiab

AS V.A.O.Invest -i juhatus, et üldine olukord kinnisvaraturul on jääb soodsaks AS V.A.O.Invest -i tegevuse jaoks.

Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ilmnenuv valuutakursside ja intressimäärade ja muutumisega seonduvaid riske.

Tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad Eesti kroonides, mistõttu on valuutakursi risk madal. Peamiselt on ettevõtte pikaajaliste laenude intressimäärad seotud EURIBOR'iga. Analüütikute hinnangul on lähiaastatel oodata intressimäärade tõusu, mis avaldab olulist mõju ettevõtte intressikuludele. AS V.A.O.Invest omab ühte pikaajalise valuutalaenu summas 533 712 USD. Nimetatud laenu ümberarvestamisel kroonidesse seisuga 31.12.2006.a. võeti aluseks Eesti Panga kurss, mis moodustas $\$1=11,88180$ EEK ning on tunduvalt madalam võrreldes 31.12.2005.a. - $\$1=13,22060$ EEK, mistõttu aruandeperioodil tekkis kasum 714 534 krooni ulatuses. Kui võtta arvesse, et laenulepingu kohaselt kohustub AS V.A.O.Invest tagastama nimetatud laenu kroonides kursi järgi, mis ei ole madalam kui $\$1=15,0$ EEK, siis võib tekkida kahjum. Nii võiks seisuga 31.12.2006.a. kasum moodustada 714 534 krooni.

Juhatuses liige



Aruandeaastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud. 2007.aastaks ei ole need samuti plaanis.

Seoses lühiajaliste finantsinvesteeringute OÜ Brevium osasse allahindlusega seisuga 31.12.2005.a (vt.Lisa 20.) finantssuhtarvud on muutunud.

Peamised finantssuhtarvud:

	2006	2005
Müügitulu (kr)	6 357 336	6 348 409
Käibe kasv	0,1%	-16,2%
Brutokasumi määr %	42,2%	53,3%
Puhaskasum (-kahjum) (kr)	-511 983	-1 964 682
Kasumi kasv	73,94%	-115,99%
Käibe puhasrentaablus	-8,1%	-30,9%
Maksevõime kordaja	0,21	0,31
Soliidsuskordaja	0,43	0,42

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2006 – müügitulu 2005)/ müügitulu 2005 * 100
- Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2006 – puhaskasum 2005)/ puhaskasum 2005 * 100
- Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- Maksevõime kordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- Soliidsuskordaja (kordades) = omakapital/varad kokku

Töötajate arv,tööjõukulud , juhatuse tasud , soodustused ning annetused.

Töötasu üldsumma, mis oli arvestatud firma töötajatele 2006.aastal, moodustas 58 800 krooni, sellest juhtkonna töötasu moodustas 42 000 krooni. Juhatuse ja nõukogu liikmetele 2006.aastal väljamakseid ei tehtud. 2006.aastal pakkus AS V.A.O.Invest oma töötajatele erisoodustuse näol

Juhatuse liige



firmale kuuluvate sõidukite osalist kasutamist isiklikuks otstarbeks. Töötajate keskmine arv 2006.aastal – 2 inimest.

AS V.A.O.Invest tegi annetusi 2006.aasta jooksul. Annetuste summa moodustas 10 000 krooni kirikutele Eestis.

Tulevikuplaanid.

2007.aastal olulisi mahtude muudatusi müügitulu renditeenuste osutamisest ei plaanita.

Firma põhieesmärgiks on kinnisvarainvesteeringute tähtsaimate objektide rekonstrueerimise jätkamise vahenditega kindlustamine. Seepärast plaanitakse 2007.aastal teostada range kontroll firma kulutuste üle ning suunata kasum ettevõtte edaspidiseks arendamiseks.

Firma juhtkonna eesmärk 2007.aastal – säilitada firma kõrge rentaablus ning baasi kindlustamine selle edaspidiseks pikaajaliseks kasvuks.

Käesoleval hetkel AS V.A.O. Invest tegeleb maa aadressil Kopli tn.48 a erastamisega ning Ammuta Lihatsehh on juba müüdud .

Aastal 2007 alustati hoone aadressil Pae 76 ,Tallinn juurdeehituse II järku (boksid ja keldrikorruse renoveerimist). Plaanis on suurendada kauplemisepindu.

Lähitulevikus plaanitakse lõpetada alustatud renoveerimised ning leida võimalused uue objekti efektiivsemaks kasutamiseks.

Juhatusel liige

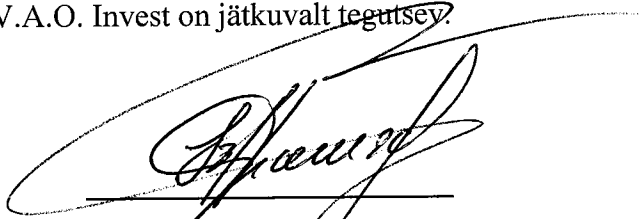


JUHATUSE DEKLARATSIOON

AS V.A.O. Invest juhatus koostas käesoleva raamatupidamise ning tegevusaruande vastavalt äriseadustiku ning raamatupidamise seaduse nõuetele.

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 8 kuni 34 esitatud AS-i V.A.O. Invest 2006.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS-i V.A.O. Invest finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande koostamise kuupäevaks (17.04.2007), on raamatupidamise aastaaruandes nõutekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS V.A.O. Invest on jätkuvalt tegutsenud.



Victor Prikhodko 17.04.2007.a.

Juhatuse liige

Juhatuse liige



V.A.O. Invest raamatupidamisbilanss seisuga 31. detsember 2006.a.

Aktiva

	Lisa nr.	31.12.2006	31.12.2005
Käibevara			
Raha	2	390 120	4 116 709
Lühiajalised finantsinvesteeringud	3, 20	2 026 949	2 006 305
Nõuded ja ettemaksed			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>	4	376 945	97 420
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>	5	431 810	470 447
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>	6	132 642	37 216
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>	7	65 480	50 987
<i>Kokku:</i>		1 006 877	656 070
Müügiootel põhivara	8	2 472 840	0
Käibevara kokku:		5 896 786	6 779 084
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Kinnisvarainvesteeringud	9		
<i>Maa</i>		14 352 700	13 550 269
<i>Ehitised</i>		59 327 149	58 655 308
<i>Ettemaksed</i>		274 611	697 585
<i>Kokku:</i>		73 954 460	72 903 162
Materiaalne põhivara	10		
<i>Masinad ja seadmed</i>		694 055	1 212 460
<i>Renditud kinnistu</i>		350 102	407 918
<i>Muu materiaalne põhivara</i>		67 058	167 719
<i>Lõpetamata ehitised ja ettemaksed</i>		6 199	1 460 738
<i>Kokku:</i>		1 117 414	3 248 835
Põhivara kokku:		75 071 874	76 151 997
Aktiva (varad) kokku:		80 968 660	82 931 081

Passiva (kohustused ja omakapital)

	Lisa nr.	31.12.2006	31.12.2005
Kohustused ja omakapital			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
<i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>	11,22	25 099 307	24 930 105
<i>Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil</i>	12	10 267 232	2 772 812
<i>Kokku:</i>		35 366 539	27 702 917
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>	13	2 750 948	316 492
<i>Muud võlad</i>	14	2 572 604	2 710 794
<i>Saadud ettemaksed</i>	15	300 000	0
<i>Kokku:</i>		5 623 552	3 027 286
Lühiajalised eraldised	16	4 292	5 170
Lühiajalised kohustused kokku		40 994 383	30 735 373
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
<i>Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused</i>	17	11 840 596	24 440 580
<i>Kohustuste diskonteerimine (miinus)</i>	18	-6 578 242	-7 650 583
<i>Kokku:</i>		5 262 354	16 789 997
Muud pikaajalised võlad	19	152 542	334 347
Pikaajalised kohustused kokku		5 414 896	17 124 344
Kohustused kokku:		46 409 279	47 859 717
Omakapital			
Aktsiakapital		400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		34 631 364	36 596 046
Aruandeaasta kahjum		-511 983	-1 964 682
Omakapital kokku:	20	34 559 381	35 071 364
Passiva (kohustused ja omakapital) kokku:		80 968 660	82 931 081

KASUMIARUANNE

skeem 2

	Lisa nr.	2006	2005
Müügitulu	23	6 357 336	6 348 409
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	24	-3 677 259	2 967 259
Brutokasum (- kahjum)		2 680 077	3 381 150
Turustuskulud	25	-4 350	0
Üldhalduskulud	26	-1 048 160	1 234 090
Muud äritulud	27	188 112	45 938
Muud ärikulud	28	-83 046	204 153
Äri kasum (-kahjum)		1 732 633	1 988 845
Finantstulud ja -kulud			
<i>Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt</i>	29	-1 072 340	876 544
<i>Intressikulud</i>	30	-1 885 427	1 048 211
<i>Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest</i>	31	710 123	-947 220
<i>Muud finantstulud (-kulud)</i>	32	3 028	-2 834 640
Kokku finantstulud ja -kulud		-2 244 616	-3 953 527
Kasum (-kahjum) enne maksustamist		-511 983	-1 964 682
Aruandeaasta puhaskasum (- kahjum)		-511 983	-1 964 682

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aksiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2004	400 000	40 000	36 596 046	37 036 046
Aruandeperioodi puhaskasum			-1 964 682	-1 964 682
- kasum majandustegevusest			-2 841 226	-2 841 226
- finantskohustuste kajastamise mõju aruandeperioodi kasumile			2 231 037	2 231 037
- finantskohustuste kajastamine korrigeeritud soetusmaksumuses (2005.a.intresside arvestamine)			-1 354 493	-1 354 493
Saldo seisuga 31.12.2005	400 000	40 000	34 631 364	35 071 364
Aruandeperioodi puhaskasum			-511 983	-511 983
- kasum majandustegevusest			560 357	560 357
- finantskohustuste kajastamise mõju aruandeperioodi kasumile			475 327	475 327
- finantskohustuste kajastamine korrigeeritud soetusmaksumuses (2006.a.intresside arvestamine)			-1 547 667	-1 547 667
Saldo seisuga 31.12.2006	400 000	40 000	34 119 381	34 559 381

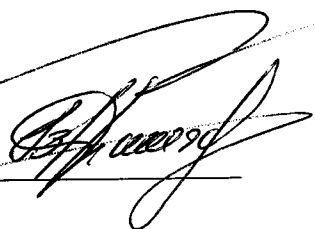
Juhatusel liige



RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa nr.	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 732 633	1 988 845
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9,10	1 868 343	1 416 622
Kasum (kahjum) põhivara müügist	27	-83 311	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-249 176	-563 135
Nõuded ostjate vastu	4	-177 894	-414 891
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	38 637	-73 136
Ettemaksed teenuste eest	7	-14 493	-74 481
Muud lühiajalised nõuded	6	-95 426	-627
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		235 947	2 611 551
Võlad tarnijatele	13	75 015	333 391
Muud võlad	14	-138 190	2 278 273
Lühiajalised eraldised	16	-878	-113
Saadud ettemaksed	15	300 000	
Kokku rahavood äritegevusest		3 504 436	5 453 883
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	10,33	-72 408	-686 147
Kinnisvarainvesteeringute soetus	9,34	-882 851	-34 477 155
Müügiototel põhivara soetus	8,35	-120 000	0
Materiaalse põhivara müük	10,37	148 719	0
Soetatud aktsiad ja muud väärtpaberid	3,36	-20 644	0
Saadud intressid	38	9 291	16 264
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-937 893	-35 147 038
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emitteeritud võlakirjad		0	25 000 000
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	24,39	-748 569	-657 970
Saadud laenude tagasimaksed	40	-3 729 369	-2 264 856
Makstud intressid	41	-1 815 194	-1 048 211
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-6 293 132	21 028 963
Rahavood kokku		-3 726 589	-8 664 192
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		4 116 709	12 780 901
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 726 589	-8 664 192
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		390 120	4 116 709

Juhatuses liige



Raamatupidamise aastaaruande lisad
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud põhiliste
arvestuspõhimõtete kirjeldus

1. Üldpõhimõtted

AS-i V.A.O.Invest 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AS V.A.O.Invest kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi 2.

Majandusaasta algas 1. jaanuaril 2006.a. ja lõppes 31. detsembril 2006.a. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides.

2. Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangas, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid.

3. Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid.

Kauplemiseesmärgil soetatud osad kajastatakse nende soetusmaksumuses, kuna nende õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav.

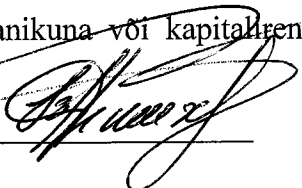
4. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

5. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalrendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse



kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. 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 bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kasutatud amortisatsiooninormid:

Hooned	2,0 – 13,0
--------	------------

Maad ei amortiseerita.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varagrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

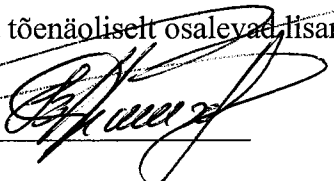
6. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega reeglina alates 5 000 krooni. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuludesse ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimises tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis



põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Kasutatud amortisatsiooninormid:

Masinad, seadmed ja muu vara 20,0 – 50,0

Renditud põhivahendid *arvestades rendi kehtivust rendilepingu järgi*

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda vastava põhivaragrupi keskmisest. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevides perioodides.

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 kaetava väärtuseni.

7. Müügiotel põhivara

Materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks ning kajastatakse bilansis käibevarana kirjel "Müügiotel põhivara".

Materiaalse põhivara objektid klassifitseeritakse bilansis ümber müügiotel põhivaraks ainult juhul, kui nad koheselt müügivalmis ning nende müük on väga tõenäoline. Müügiotel põhivara kajastatakse nende bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt selles, kumb on madalam.

Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel.

8. Finantskohustused

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Juhatuse liige



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 korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

9. Tulude ja kulude arvestus

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

10. Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule ning kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

11. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

12. Rahavoogude aruanne

Juhatuse liige



Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

13. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2. Raha

	31.12.2006	31.12.2005
Pangakontod	390 120	4 116 709
Raha kokku	390 120	4 116 709

Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud

	OÜ Brevium 100% osakapitalist	OÜ Stenrix 50% osakapitalist	OÜ RYO Trading 50% osakapitalist	KOKKU SUMMA
Lõppsaldo seisuga 31.12.04				
summa	2 854 441	2 006 305	0	2 006 305
Allahindlus (vt.Lisa 20.)	2 854 441	0	0	0
Lõppsaldo 31.12.05				
summa	0	2 006 305	0	2 006 305
2006.a. jooksul soetatud osad				
summa	0	0	20644	20644
Lõppsaldo 31.12.06				
summa	0	2 006 305	20 644	2 026 949

Lisa 4. Nõuded ostjate vastu

Seisuga 31.12.2006.a. nõuded ostjate vastu moodustasid 376 945 krooni (seisuga 31.12.2005.a. - 97 420 krooni). Nimetatud võlgnevus koosneb jooksvatest rendi- ja kommunaalmaksudest 2006.a.detsembrikuu eest summas 76 945 krooni ja nõudest müüdnud seadmete eest summas 300 000 krooni. Kõik jooksvatest rendi- ja kommunaalmaksudest on makstud 2007.a.jaanuarikuu jooksul ja makse müüdnud seadmete eest planeeritakse saada osadena 2007.a. jooksul.

Lisa 5. Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

Maksuliik	Jääk 31.12.04	Aasta jooksul		Jääk 31.12.05	Aasta jooksul		Jääk 31.12.06
	ettemaks	arvestatud	tasutud	ettemaks	arvestatud	tasutud	ettemaks
Ettevõtte tulumaks	0	30 312	30 312	0	24 494	24 494	0
Kinnipeetud tulumaks	0	4 883	4 883	0	3 888	3 888	0
Käibemaks	398 247	-72 200		470 447	200 140	161 503	431 810
Maamaks	0	57 841	57 841	0	91 721	91 721	0
Sotsiaalmaksed	0	59 916	59 916	0	54 546	54 546	0
Töötuskindlustusmaksed	0	830	830	0	528	528	0
Kogumispensionimaks	0	1 104	1 104	0	1 176	1 176	0
KOKKU	398 247	82 686	154 886	470 447	376 493	337 856	431 810

Lisaks sellele oli makstud AS-le Hansa Liising Eesti maamaksu alljärgnevate liisinguobjektide (kinnistude) eest:

Reimani tn.9 Tallinn	
2005.a.	2006.a.
10919,00	10919,00

Lisa 6. Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

Lühiajalised nõuded

	2006	2005
Äripartneritega tasaarvelduste saldo	130 678	28 990
Väljamaksmata pangaintressid aruandeaasta eest	1 964	8 226
KOKKU	132 642	37 216

Lisa 7. Ettemaksed teenuste eest

Seisuga 31.12.2006.a. Ettemaksed teenuste eest moodustasid 65 480 krooni (seisuga 31.12.2005.a. -50 987 krooni). Nimetatud ettemaksed koosnevad ettemaksetest tulevaste perioodide kulude eest:

Juhatuse liige



Kulude liik	2006	2005
Ajakirjanduse tellimine	3 854	3 271
Kinnisvara objektide kindlustus	33 264	19 311
Sõiduautode kindlustus (KASKO, likluskindlustus)	27 486	27 872
Muud kulud	876	533
KOKKU	65 480	50 987

Lisa 8.Müügiototel põhivara

Sellel kirjel on kajastatud 13.03.2006.a. AS V.A.O.Invest omandatud kinnisvaraobjekt. Objekt on kajastatud soetusmaksumuses summas 2 457 627 krooni millele lisanduvad soetamisega seotud kulutused summas 15 213 krooni, kokku objekti maksumus on 2 472 840 krooni (käibemaksuta)

Otsus selle objekti müügi kohta oli vastu võetud 2006.aasta detsembril.

Juhatuse liige



Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

1. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute liigid	Saldo seisuga 31.12.2004	Sissetulek		Väljaminek		Saldo seisuga 31.12.2005	Sissetulek		Väljaminek		Saldo seisuga 31.12.2006
		Kokku s.h.:	kapitaliseerimine	Kokku	s.h. ümberklasifitseerimine lõpetamata ehitisse		Kokku	s.h. kapitaliseerimine	Kokku	s.h. ümberklasifitseerimine lõpetamata ehitisse	
1.1. Maa	8 726 016	5 626 684	-	802 431	802 431	13 550 269	802 431				14 352 700
1.2. Hooned, ehitised	31 744 211	29 065 445	4 342 495			60 809 656	1 957 933	1 474 845			62 767 589
1.3. Ettemaksed	565 471	378 982	-	246 868	-	697 585	188 181		611 155	-	274 611
1.4. Rekonstruktsioon	344 678	3 997 817	-	4 342 495	-	0	556 732		550 533	-	6 199
KOKKU	41 380 376	39 068 928	4 342 495	5 391 794	802 431	75 057 510	3 505 277	1 474 845	1 161 688	0	77 401 099

2. Kinnisvarainvesteeringute kulum ja jääkväärtus

2005

Kinnisvarainvesteeringute liigid	Aasta lõpul soetusmaksumus	Aasta algul ak. kulum	Majandusaasta kulum	Väljaminek			Aasta lõpul	
				Kokku	s.h. müük	mahakandmine	Ak. kulum	Jääkväärtus
1.1. Maa	13 550 269	-	-	-	-	-	-	13 550 269
1.2. Hooned, ehitised	60 809 656	1 345 971	808 377	0	0	0	2 154 348	58 655 308
KOKKU	74 359 925	1 345 971	808 377	0	0	0	2 154 348	72 205 577

2006.a.

Kinnisvarainvesteeringute liigid	Aasta lõpul soetusmaksumus	Aasta algul ak. kulum	Majandusaasta kulum	Väljaminek			Aasta lõpul	
				Kokku	s.h. müük	mahakandmine	Ak. kulum	Jääkväärtus
1.1. Maa	14 352 700	-	-	-	-	-	-	14 352 700
1.2. Hooned, ehitised	62 767 589	2 154 348	1 286 092	0	0	0	3 440 440	59 327 149
KOKKU	77 120 289	2 154 348	1 286 092	0	0	0	3 440 440	73 679 849

Juhatusel liige



Lisa 10. Materiaalne põhivara

1. Materiaalne Põhivara (soetusmaksumuses)

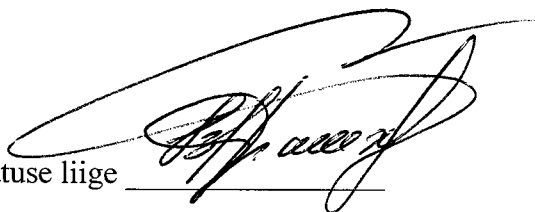
	Materiaalse ja immateriaalse põhivara liigid	Saldo seisuga 31.12.2004	Sissetulek	Väljaminek		Saldo seisuga 31.12.2005	Sissetulek	Väljaminek		Seisuga 31.12.06
			Kokku	Kokku s.h.:	mahakandmine		Kokku	Kokku s.h.:	mahakandmine	
1.	Materiaalne põhivara	3 378 621	1 488 578	72 100	72 100	4 795 099	385 565	2 024 245	250 350	3 156 419
1.1.	Masinaid ja seadmed	2 652 917		72 100	72 100	2 580 817		49 400	49 400	2 531 417
1.2.	Renditud põhivahendid	520 376				520 376				520 376
1.3.	Inventar	205 328	27 840			233 168	72 408	200 950	200 950	104 626
1.4.	Ettemaksed	0	47 152			47 152		47 152		0
1.5.	Rekonstruktsioon	0				0				0
1.6.	Lõpetamata ehitised	0	1 413 586			1 413 586	313 157	1 726 743		0
	KOKKU	3 378 621	1 488 578	72 100	72 100	4 795 099	385 565	2 024 245	250 350	3 156 419

2. Materiaalse põhivara kulum ja jääkväärtus

2005.a.

	Põhivara liigid	Aasta lõpul soetusmaksumus	Aasta algul ak. kulum	Majandus-aasta kulum	Väljaminek		Aasta lõpul	
					Kokku	s.h. müük	ak. kulum	Jääkväärtus
1.	Materiaalne põhivara	3 334 361	1 010 119	608 245	72 100	72 100	1 546 264	1 788 097
1.1.	Masinaid ja seadmed	2 580 817	927 643	512 814	72 100	72 100	1 368 357	1 212 460
1.2.	Renditud põhivahendid	520 376	54 642	57 816	0	-	112 458	407 918
1.3.	Inventar	233 168	27 834	37 615	0	-	65 449	167 719
	KOKKU	3 334 361	1 010 119	608 245	72 100	72 100	1 546 264	1 788 097

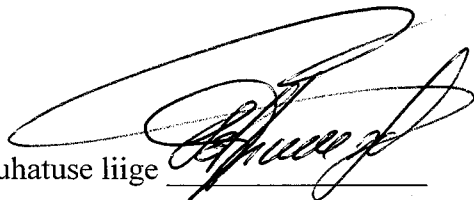
Juhatuse liige



2006.a.

	Põhivara liigid	Aasta lõpul soetusmaksumus	Aasta algul ak. kulum	Majandusaasta kulum	Väljaminek		Aasta lõpul	
					Kokku	s.h. müük	ak. kulum	Jääkväärtus
1.	Materiaalne põhivara	3 156 419	1 546 264	582 251	83 311	0	2 045 204	1 111 215
1.1.	Masinad ja seadmed	2 531 417	1 368 357	491 226	22 221	22 221	1 837 362	694 055
1.2.	Renditud põhivahendid	520 376	112 458	57 816	0	0	170 274	350 102
1.3.	Inventar	104 626	65 449	33 209	61 090	61 090	37 568	67 058
	KOKKU	3 156 419	1 546 264	582 251	83 311	83 311	2 045 204	1 111 215

Väheolulised objektid kogusumma seisuga 31.12.2006.a. moodustab 96 605 krooni (seisuga 31.12.2005.a. - 138 082 krooni)

Juhatuses liige 

Lisa 11. Lühiajalised laenud ja võlakirjad

	2006	2005
Lühiajaline kohustus laenulepingu alusel	25 099 307	25 000 000
Tehingutasu amortisatsioon	0	- 69 895
Kokku	25 099 307	24 930 105

Tehingutasu amortisatsioon

Kinnisvara objekti aadressil Kohtu tn.12/Toom-Rüütli tn.8 Tallinn 10130 soetamisel tekkis tehingutasu summas 100 000 krooni – lepingutasu laenulepingu sõlmimisel. Seoses sellega, et sisemine intressimäär (4,63%) erineb ebaoluliselt lepingulisest intressimäärast (4,155%), kajastatakse tehingutasu kuluna igakuiselt lineaarselt laenu lõptähtajani jäänud perioodi jooksul, s.t. kuni 12.09.2006.a. Seisuga 31.12.2006.a. on lepingutasu täielikult amortiseeritud. Laenulepingu tagastamise tähtaeg on pikendatud kuni 2007.a.

Lisa 12. Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil

	2006	2005
Lühiajaline kohustus laenulepingute alusel	7 799 172	2 024 243
Lühiajaline kohustus kapitalirendilepingute alusel	2 286 255	748 569
Lühiajaline kohustus Avalduse Tagasiostuõiguse teostamiseks alusel	181 805	
Kokku	10 267 232	2 772 812

Lisa 13. Võlad tarnijatele

	2006	2005
Võlgnevus ehituskaupade ja teenuste eest	0	81 711
Võlgnevus sõiduauto bensiini eest	7 713	0
Võlgnevus raamatupidamiste teenuste eest	91 030	0
Võlgnevus liisingu- ja laenukohustuste osas	338	125 821
Vastunõude äripartneritega tasaarveldamise saldo	6 861	6 026
Võlgnevus muude teenuste eest	0	500
Jooksev võlgnevus kommunaalmaksude osas ja muud maksud iga kuu osutatavate teenuste eest	57 336	102 434
Võlgnevus juriidiliste teenuste eest	7670	
Võlgnevus kinnisvara objekti ostmise eest	2 580 000	0
Kokku	2 750 948	316 492

Lisa 14. Muud võlad

	2006	2005
Võlgnevus aruandlusisikutele majanduskulude eest	51 588	53 264
Vaidlustatav võlgnevus	21 016	137 773
Teenuste ostjatelt laekunud deposiiti kasutamata jääk	0	19 757
Lühiajaline võlgnevus seotud kinnisvara objekti soetamisega	2 500 000	2 500 000
Kokku	2 572 604	2 710 794

Juhatuse liige



22.12.2006.a. kohtuotsuse järgi AS-il V.A.O.Invest AS-ga Tallinna Küte Äriruumi üürilepingu nr.03/02-1 suhtes lõppes vaidlus AS-i V.A.O.Invest kasuks. AS-i Tallinna Küte kreditarve alusel 12.02. 2007.a. rendikulude taastati kanded summas 116 757 krooni. Ülejäänud summa 21 016 krooni on rendikuludest sisendkäibemaks. 12.12.2007.a. kreditarve alusel ülalnimetatud summa arvestatud käibemaksukohustuseks veebruarikuu 2007.a. eest.

Lisa 15. Saadud ettemaksed

	2006	2005
Ostjatelt saadud ettemaks põhivara eest	300 000	0
Kokku	300 000	0

Lisa 16. Lühiajalised eraldised

	2006	2005
Puhkusereserv	4 292	5 170
Kokku	4 292	5 170

Lisa 17. Pikaajalised laenukohustused

	<i>Investeeringis- laenukohustus</i>	<i>Pangalaenu- kohustus (Hansapank)</i>	<i>Lüüsiingu- kohustus (AS Hansa Lüüsiing Eesti)</i>	KOKKU
Võlgnevuse jääk 31.12.2004	16 505 936	8 210 692	783 335	25 499 963
<i>Kohustuste kustutamine</i>	16 505 936	9 313 809	3 692 793	29 512 538
12 kuu jooksul		1 103 117	2 909 458	4 012 575
üle 1-5 aasta jooksul	1 406 075		783 335	2 189 410
üle 5 aasta	15 099 861	8 210 692		23 310 553
Intressimäärad seisuga 31.12.04	0% - 7%	5,932%	2% - 7,637%	x
Lõplik tasumise tähtaeg	määramata	30.12.2011	30.05.2008	x
Võlgnevuse jääk 31.12.2004	16 505 936	8 210 692	783 335	25 499 963
Kohustuste suurenemine 2005.a.	0	25 000 000	1 834 177	26 834 177
Ümberhindlus	933 729	0	0	933 729
Kohustuste kustutamine 2005.a.	-1 471 788	0	0	-1 471 788
Üleviimine lühiajalisel kohustusel	-852 747	-26 171 496	-331 258	-27 355 501
Võlgnevuse jääk 31.12.2005	15 115 130	7 039 196	2 286 254	24 440 580
<i>Kohustuste kustutamine</i>	15 967 877	33 210 692	3 034 823	52 213 392
12 kuu jooksul (lisa 11,12)	852 747	26 171 496	748 569	27 772 812
üle 1-5 aasta jooksul	412 535	5 457 524	2 286 254	8 156 313
üle 5 aasta	14 702 595	1 581 672		16 284 267
Intressimäärad seisuga 31.12.05	0%	6,027%	2% - 5,137%	x

Juhatusel liige

Lõplik tasumise tähtaeg	määramata	30.12.2011	30.11.2010	x
Võlgnevuse jääk 31.12.2005	15 115 130	7 039 196	2 286 254	24 440 580
Kohustuste suurenemine 2006.a.				
Ümberhindlus	-714 534	0	0	-714 534
Kohustuste kustutamine 2006.a.	-1 800 024	0	0	-1 800 024
Üleviimine lühiajalisse kohustusse	-759 976	-7 039 196	-2 286 254	-10 085 426
Ümardamine			-1	
Võlgnevuse jääk 31.12.2006	11 840 596	0	0	11 840 596
Kohustuste kustutamine	12 600 572	7 039 196	2 286 254	21 926 022
12 kuu jooksul (lisa 12)	759 976	7 039 196	2 286 254	10 085 426
üle 1-5 aasta jooksul	307 535			307 535
üle 5 aasta	11 533 061			11 533 061
Intressimäärad seisuga 31.12.06	0	0	2% - 6,353%	
Lõplik tasumise tähtaeg	määramata	20.02.2007.a.	29.03.2007	

Lisa 18. Diskonteerimine

	31.12.2006	31.12.2005
Finatskohustuste diskonteerimise algsaldo	-7 650 583	-6 774 039
<i>Finantskohustuste diskonteerimine aruandeaasta jooksul</i>		
suurendamine	-475 326	-2 231 037
vähendamine	1 547 667	1 354 493
Finatskohustuste diskonteerimise lõppsaldo	-6 578 242	-7 650 583

Lisa 19. Muud pikaajalised võlad

	Pikaajaline kohustus põhivahendite eest	Teenuste ostjatelt laekunud deposiit	KOKKU
Võlgnevuse jääk 31.12.2004	0	252 542*	252 542
Kohustuste suurenemine 2005.a.	181 805	-80 243	101 562
Kohustuste kustutamine 2005.a.	0	-19 757	-19 757
Võlgnevuse jääk 31.12.2005	181 805	152 542*	334 347
Kohustuste kustutamine	181 805	172 299	354 104
12 kuu jooksul	0	19 757	19 757
üle 1-5 aasta jooksul	181 805	0	181 805
üle 5 aasta	0	152 542	152 542
Intressimäärad seisuga 31.12.05	0%	0%	x
Lõplik tasumise tähtaeg	31.08.2007	määramata	x
Võlgnevuse jääk 31.12.2005	181 805	152 542	334 347
Üleviimine lühiajalisse kohustusse	181 805	0	181 805

Juhatuse liige

Võlgnevuse jääk 31.12.2006	0	152 542	152 542
üle 5 aasta	0	152 542	152 542
Intressimäärad seisuga 31.12.06	0%	0%	x
Lõplik tasumise tähtaeg		määramata	x

*Andmete kõrvutamiseks on korrigeeritud algsaldo bilanskirjel "Muud pikaajalised võlad" 27 458 krooni võrra s.o. käibemaks rentniku deposiidist.

Lisa 20. Omakapital

AS V.A.O.Invest aktsiakapital üldsummas 400 000 krooni jaguneb 4 nimelist aktsiaks nimiväärtusega 100 000 krooni. Põhikirja kohaselt maksimumkapital võib moodustada 1 600 000 krooni. AS V.A.O.Invest omanik on resident üksik isik.

2000.aastal tehti AS-i V.A.O.Invest asutamisel mitterahalise sissemakse summas 400 000 ehitisega.

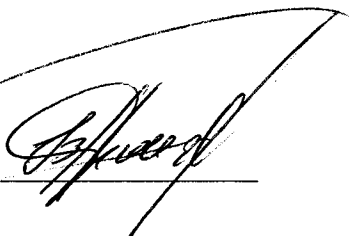
Alates AS-i asutamist kuni tänapäevani aktsiakapitali ei ole suurendatud, oma aktsiat ei ole ostetud, dividendid ei ole deklareeritud ja makstud.

2006.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel selgus, et OÜ-gu Brevium osasse lühiajaliste finantsinvesteeringute väärtus on langenud juba 31.12.2005.a. seisuga. Kuna OÜ-gu Brevium omakapital seisuga 31.12.2005.a. väljendus negatiivse arvuga, otsustas AS-i V.A.O. Invest juhatus allahinnata lühiajalised finantsinvesteeringud OÜ Brevium osasse nullini ning korrigeerida allhindluse summa 2 854 441 krooni võrra eelmiste aasta kasum.

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2006 moodustas 34 119 381 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 7 506 264 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 26 613 117 krooni.

Juhatus liige



Lisa 21. Kapitali- ja kasutusrendid ning kapitalirendikohustused

Kapitalirent

Objekt	Soetusmaksumus		Akumuleeritud kulum		Bilansiline jääkmaksumus		Kapitalirendi kohustus (lisa 17.)	
	2005.a.	2006.a.	2005.a.	2006.a.	2005.a.	2006.a.	2005.a.	2006.a.
Kinnisvarainvesteeringud	4 068 173	4 068 173	-271 440	-325 728	3 796 733	3 742 445	2 251 488	1 834 177
Materiaalsed põhivarad	2 108 809	2 108 809	-1 140 419	-1 592 183	938 390	516 626	783 335	452 078
KOKKU	6 176 982	6 176 982	-1 411 859	-1 917 911	4 735 123	4 259 071	3 034 823	2 286 255

Kasutusrent

AS-i V.A.O.Invest majandusaasta kasutusrendikulud moodustasid kokku 483 796 krooni (2005.aastal - 495 902 krooni). Kasutusrendikulud on vähenenud seoses kasutusrendilepingu lõpetamisega. 2007.a. rendikulu mittekatkestavast kasutusrendilepingust 466 524 krooni.

Lisa 22. Laenude tagatised ja panditud varad

2003. aastal saadud pikaajalise pangalaenu (10 507 359 krooni), mille jääk seisuga 31.12.2006.a. moodustab kokku 7 039 196 krooni tagatiseks on panditud kinnisvaraobjekt aadressil Olevimägi 12,14/Vene 33,35,37 Tallinn (hüpoteegi üldsumma on 13 700 000 krooni). Eespoolnimetatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2006.a. on 16 739 827 krooni. Seoses 20.02.2007.a. ennetähtaegselt laenulepingu lõpetamisega ja laenu tagastamisega hüpoteek kustutatud. 2005. aastal saadud lühiajalise pangalaenu (lisa .17) (25 000 000 krooni), mille jääk seisuga 31.12.2006.a. moodustab kokku 25 000 000 krooni tagatiseks on panditud kinnisvaraobjekt aadressil Kohtu tn.12/Toom-Rüütli tn.8 Tallinn (hüpoteegi üldsumma on 32 500 000 krooni). Eespoolnimetatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2006.a. on 29 541 468 krooni.

Lisa 23. Müügitulu

Geograafilised piirkonnad	2006.a.	2005.a.
Eesti	6 357 336	6 348 409

Tegevusalad	6 357 336	6 348 409
- rent	5 145 746	5 306 927
- muu kinnisvaraga seotud tegevusest saadud müügitulu	1 211 590	1 041 482

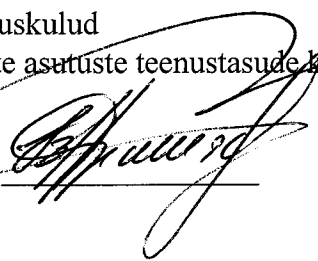
Aktsiaseltsi põhitegevusala on ruumide rendile andmine .

Aruandeaasa renditulud müügitulu osas summas 5 145 746 krooni (2005.aastal – 5 306 927 krooni) on saadud kinnistu rendile andmisest, mis moodustas 81% müügitulust (2005-83,6%). Rendile antud kinnisvaraobjektide maksumus on näidatud lisas 9

Lisa 24. Müüdnud toodangu kulud

	2006.a.	2005
Elektrikulud	610 178	597 807
Hoone hooldus- ja remondikulud	85 695	81 354
Instrumendid ja muud väikevahendid	93 084	0
Kulum	1 382 055	930 334
Prügikulud	16 323	16 614
Rendikulud	477 150	478 116
Soojuskulud	204 553	190 352
Teiste asutuste teenustasude kulud	37 519	68 835

Juhatuses liige



AS V.A.O. Invest
2006.a. majandusaasta aruanne

Telefonikulud	42 717	52 393
Territooriumi korrashoidmine	313 436	307 755
Tööjõukulud	21 514	17 551
Valvekulud	69 418	49 553
Vara kindlustus	101 602	59 969
Vee- ja kanalisatsiooni kulud	114 046	114 561
Maamaks	102 640	0
Muud kulud	5 329	2 065
Kokku	3 677 259	2 967 259

Lisa 25. Turustuskulud

	2006	2005
Reklaamikulud	4350	0
Kokku	4350	0

Lisa 26. Üldhalduskulud

	2006	2005
Audiitoriteenused	14 133	16 298
Juht.palgakulud	55 992	56 076
Juriidilised teenused	25 200	172 177
Kontorikulud	3 841	39 288
Liisingu- ja esindusautode kulud	203 551	670 560
Sõiduauto amortiseerimine	486 288	0
Maamaks	0	68 760
Pangateenused	14 811	15 931
Raamatupidamisteenused	195 000	195 000
Riigilõiv	8 203	0
Komanderingud kulud	41 141	
Muud kulud	0	0
Kokku	1 048 160	1 234 090

Lisa 27. Muud äritulud

	2006	2005
Kasum põhivara müügist	83 311	200 000
Müüdud põhivara soetusmaksumus	0	-154 072
Rendikulude taastamine kohtuotsuse alusel	104 797	0
Kindlustushüvitised	0	2 300
Kulud seotud kindlustusjuhtumiga	0	- 2 300
Kohtukulude hüvitamine	0	7 670
Juriidilised kulud (kohtukulud)	0	- 7 670
Muud äritulud	0	0
Ümmardustulud	4	10
Kokku	188 112	45 938

Juhatusel liige

Lisa 28. Muud ärikulud

	2006	2005
Esitatud trahvid	154	0
Arvestatud viivised	144	0
Debitoorne võlgnevus	0	81 902
Käibemaks erisoodustustelt	12 508	14 644
Tulumaks erisoodustustelt	24 494	30 312
Sots.maks erisoodustustelt	35 142	41 688
Kingitused, annetused	10 000	35 000
Muud ärikulud	604	607
Kokku	83 046	204 153

Lisa 29. Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt

	2006	2005
Kasum pikaajaliste kohustuste ümberhindlustest õiglasele väärtusele	475 327	2 231 037
Kahjum pikaajaliste kohustuste ümberhindlustest õiglasele väärtusele	-1 547 667	- 1 354 493
Kokku	-1 072 340	876 544

Lisa 30. Intressikulud

	2006	2005
Intressikulud laenudelt	1 686 040	848 018
Lepingutasu	5 000	0
Lepingutasu amortisatsioon	69 895	30 105
Intressikulud kapitalirendilepingutelt	124 492	170 088
Kokku	1 885 427	1 048 211

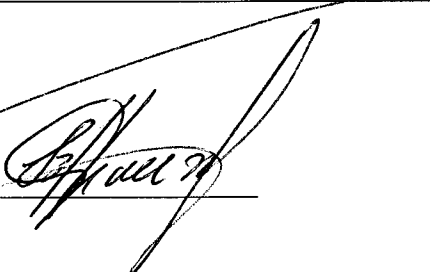
Lisa 31. Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest

	2006	2005
Kasum valuutakursi muutustest	715 169	267
Kahjum valuutakursi muutustest	-5 046	- 947 487
Kokku	710 123	- 947 220

Lisa 32. Muud finantstulud (-kulud)

	2006	2005
Pangaintressid	3 028	19 801
Lühiajaliste finantsinvesteeringute allahindlus (vt.Lisa 20)	0	-2 854 441
Kokku	3 028	-2 834 640

Juhatuseliige



Lisa 33. Materiaalse põhivara soetus.

Sellel rahavoogude aruanne kirjel on kajastatud soetatud inventar summas 72 408 krooni.

Lisa 34. Kinnisvarainvesteeringute soetus.

Sellel kirjel on kajastatud väljamaksed seoses uue kinnisvaraobjekti soetamisega summas 483 088 krooni ja olemasoleva objekti renoveerimisega summas 399 763 krooni, kokku kinnisvaraobjektide soetamisega väljamaksmise summa on 882 851 krooni.

Lisa 35. Mügiotel põhivara soetus.

Sellel kirjel on kajastatud soetatud kauplemise eesmärgiks kinnisvaraobjekt summas 2 472 840 krooni. Rahas oli makstud 120 000 krooni, ülejaanud summa 2 352 840 krooni on korrigeeritud rahavoogude aruanne kirjel "Võlad tarnijatele".

Lisa 36. Soetatud aktsiad ja muud väärtpaberid.

Sellel kirjel on kajastatud osaühingu osa 50 % osakapitalist soetamine kauplemise eesmärgiks summas 20 644 krooni.

Lisa 37. Materiaalse põhivara müük.

Sellel kirjel on kajastatud saadud materiaalne (inventar) põhivara müümise eest summad. Tehingusumma 250 350 krooni, rahas saadud 148 719 krooni, ülejäänud summa 101 631 krooni on korrigeeritud rahavoogude aruanne kirjel "Nõuded ostjate vastu".

Lisa 38. Saadud intressid.

Sellel kirjael on kajastatud saadud Hansapanga AS-i poolt intressid summas 1064 krooni ja arvestatud 2005.a. eest ja saadud aruandeaastal intressid SEB Eesti Ühispaniga AS-i poolt summas 8 227 krooni. Kokku saadud intressid summas 9 291 krooni.

Lisa 39. Kapitalrendi põhimaksete tagasimaksed

Sellel kirjel on kajastatud tehtud aruandeaastal põhimaksed summas 748 569 krooni AS-le Hansa Liising Eesti kapitalrendilepingu alusel.

Lisa 40. Saadud laenud tagasimaksed.

Sellel kirjel on kajastatud saadud laenulepingu alusel laenude tagasimaksed summas 3 729 369 krooni. (vt. lisa nr.17)

Lisa 41. Makstud intressid.

Sellel kirjel on kajastatud kapitalrendilepingu alusel makstud intressid summas 124 154 krooni, laenulepingu alusel summas 1 686 040 krooni, ja makstud lepingutasu laenulepingu tähtaja pikendamise eest summas 5000 krooni.

Lisa 42. Tehingud seotud osapooltega

AS-il V.A.O.Invest on kohustused seotud osapoolte ees:

	<i>Nõukogu liikmete pikaajalised laenud</i>	<i>Nõukogu liikmete lühiajalised kohustused</i>	KOKKU
Võlgnevuse jääk 31.12.2004	16 182 396	274 991	16 457 387
Intressimäärad	0,000%	0,000%	x
Võlgnevuse jääk 31.12.2004	16 182 396	274 991	16 457 387
Kohustuste suurenemine 2005.a.	0	62 514	62 514
Ümberhindlus (valuutakohustus)	933 729	0	933 729
Kohustuste kustutamine 2005.a.	-1 148 248	-284 240	-1 432 488
Üleviimine pikaajalistest kohustustest	0	852 747	852 747
Üleviimine lühiajalisse kohustusse	-852 747	0	-852 747
Võlgnevuse jääk 31.12.2005	15 115 130	906 012	16 021 142
Intressimäärad	0,000%	0,000%	x
Kohustuste suurenemine 2006.a.	0	158 463	158 463
Ümberhindlus	-714 534	0	-714 534
Kohustuste kustutamine 2006.a.	-1 800 024	-913 580	-2 713 604
Üleviimine pikaajalistest kohustustest	0	759 976	759 976
Üleviimine lühiajalisse kohustusse	-759 976	0	-759 976
Võlgnevuse jääk 31.12.2006	11 840 596	910 871	12 751 467
Intressimäärad	0,000%	0,000%	x

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhindadest oluliselt erinevaid hindasid.

Lisa 43. Sündmused pärast bilansipäeva

Aastal 2007 alustati hoone aadressil Pae 76, Tallinn juurdeehituse II järku (boksid ja keldrikorruse renoveerimist). Plaanis on suurendada kauplemisepindu.

Samuti on tulevikuplaanis müüa kaks kinnisvarainvesteeringuobjekti. Saadud ettemaks lubas tagastada ennetähtaegselt Hansapanga AS-le neilt, hoone, aadressil Olevimägi tn.12,14/Vene tn.33,35,37, Tallinn ostmiseks, saadud laen ja ennetähtaegselt lõpetada

Juhatusel liige

Hansa Liising Eesti AS-ga sõlmitud kapitalirendileping hoone, aadressil Reimani tn.9
Tallinn suhtes, ning ülaltoodut objekt neilt välja osta.
Käesoleval hetkel AS V.A.O. Invest tegeleb maa aadressil Kopli tn.48 A erastamisega
ning 28.03.2007.a. on müüdud Ammuta Lihatsehh.
02.04.2007.a. ennetähtselt lõpetatud liisinglepingud AS-ga Hansa Liising Eesti ja
liisinglepingu esemed (sõidua autod) on välja ostnud.

Juhatuse liige



Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum 34 631 364 EEK

31.12.2006.a. lõppenud majandusaasta puhaskasum -511 983 EEK

Jaotamata kasum peale majandusaasta
aruande kinnitamist 31.12.2006.a. 34 119 381 EEK



Victor Prikhodko
Juhatuse liige

Juhatuse liige

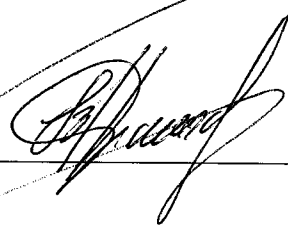


Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2006. majandusaasta aruandele

Victor Prikhodko

Isikukood 35301010557

juhatuse liige



28.04.2007.a.

Boriss Gorošin

Isikukood 34412290214

nõukogu liige

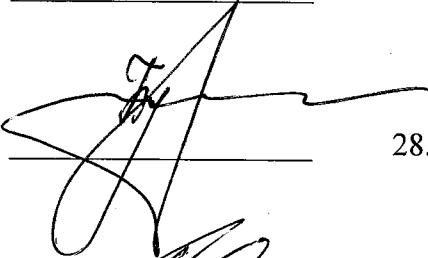


28.04.2007.a.

Oleg Burdeinõi

Isikukood 37802130224

nõukogu liige

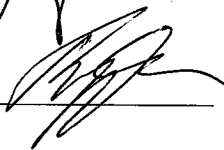


28.04.2007.a.

Valeri Burdeinõi

Isikukood 35408190242

nõukogu liige



28.04.2007.a.

Juhatus liige



Audiitori järeldusotsus

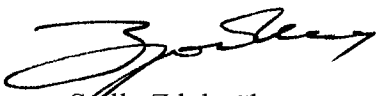
AS V.A.O. Invest aktsionärile

Olen kontrollinud AS V.A.O. Invest 31.12.2006.a lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on aktsiaseltsi juhatuse kohustus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Minu audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et minu audit annab piisava aluse arvamus avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt ja Eesti hea raamatupidamistavaga kooskõlas koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2006. aasta finantstulemuseks 511 983 krooni kahjumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2006.a 80 968 660 krooni, kajastab olulistes osades õigesti ja õiglaselt AS-i V.A.O. Invest majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid ning finantsseisundit seisuga 31.12.2006.a.

Tallinn,
15. juuni 2007.a



Stella Zdobnõh
audiitor