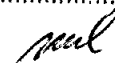


28.06.2008

.....lk. nr. 50762

**Eve Miil**



**Velldon Invest OÜ**  
**Kuressaare**

**2005. A MAJANDUSAASTA ARUANNE**

|                             |                                                   |
|-----------------------------|---------------------------------------------------|
| Juriidiline aadress:        | Tallinna 26<br>93814 Kuressaare<br>Eesti Vabariik |
| Äriregistri nr.             | 10765548                                          |
| Telefon:                    | 372 51 07 308                                     |
| Faks:                       | 372 45 45 211                                     |
| E-mail:                     | wellinvest@hotmail.ee                             |
| Põhitegevusala:             | Kinnisvara ost ja müük                            |
| Aruandeaasta algus ja lõpp: | 01.01.2005-31.12.2005                             |

## Sisukord

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED .....                                  | 3  |
| TEGEVUSARUANNE .....                                                               | 4  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....                                                 | 5  |
| Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele .....                             | 5  |
| Bilanss .....                                                                      | 6  |
| Kasumiaruanne .....                                                                | 7  |
| Rahavoogude aruanne .....                                                          | 8  |
| Omakapitali muutuste aruanne .....                                                 | 9  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad .....                                           | 10 |
| Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ..... | 10 |
| Lisa 2 Raha .....                                                                  | 15 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed .....                                                  | 15 |
| Lisa 4 Maksud .....                                                                | 15 |
| Lisa 5 Varud .....                                                                 | 15 |
| Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud .....                                    | 15 |
| Lisa 7 Tütarettevõtjad .....                                                       | 16 |
| Lisa 8 Materiaalne põhivara .....                                                  | 16 |
| Lisa 9 Immateriaalne põhivara .....                                                | 16 |
| Lisa 10 Laenukohustused .....                                                      | 17 |
| Lisa 11 Võlad ja ettemaksed, viitvõlad .....                                       | 17 |
| Lisa 12 Müügitulu .....                                                            | 17 |
| Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega .....                                          | 17 |
| MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK .....                                     | 19 |
| Juhatuse allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele .....                           | 20 |
| Osanike nimekiri seisuga 31. Detsember 2005. A. ....                               | 21 |



**ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED**

Velldon Invest OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara ost, müük, väljaüürimine ja rentimine. Ettevõtte põhineb Eesti kapitalil ja on orienteerunud Eesti turule. Velldon Invest OÜ-s ei ole palgalisi töötajaid.

Velldon Invest OÜ-le kuuluvad tütarettevõtted Kinlux Vara OÜ ja Kinlux Ehitus OÜ.

|                      |                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------|
| Juriidiline aadress: | Tallinna 26<br>93814 Kuressaare<br>Eesti Vabariik |
| Äriregistri nr.      | 10765548                                          |
| Telefon:             | 372 51 07 308                                     |
| Faks:                | 372 45 45 211                                     |
| E-mail:              | wellinvest@hot.ee                                 |



## TEGEVUSARUANNE

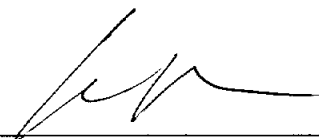
OÜ Velldon Invest on asutatud 01. juuni 2000. Alates aastast 2003 on firma põhitegevuseks kinnisvara ost ja müük. Plaanis on hakata tegelema ka kinnisvaraarendusega.

Aastal 2003 toimus muudatus osäühingu omanikes. Suurendati osakapitali 60 tuhande kroonini.

Ettevõtte juhatus on kolmeliikmeline. Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeem1.

---

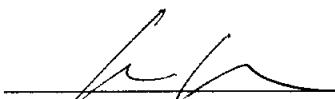
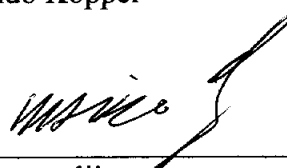
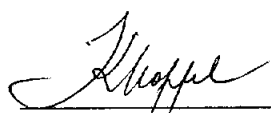


**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE****Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 19 toodud Velldon Invest OÜ 2005. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Velldon Invest OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

  
\_\_\_\_\_  
Juhatus liige  
Kuido Koppel  
\_\_\_\_\_  
Juhatus liige  
Kaido Kruut  
\_\_\_\_\_  
Juhatus liige  
Kaire Koppel

Kuressaare, 20. juuni 2006

**Bilanss**

(kroonides)

|                                       | <b>Lisa nr</b> | <b>31.12.2005</b> | <b>31.12.2004</b> |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>VARAD</b>                          |                |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>                      |                |                   |                   |
| Raha                                  | 2              | 625 851           | 942 039           |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 3,4            | 1 389 578         | 190               |
| Varud                                 | 5              | 666 340           | 0                 |
| <b>Käibevara kokku</b>                |                | <b>2 681 769</b>  | <b>942 229</b>    |
| <b>Põhivara</b>                       |                |                   |                   |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud    | 6,7            | 479 451           | 30 000            |
| Kinnisvarainvesteeringud              |                | 819 384           | 0                 |
| Pooleliolevad objektid                | 8              | 498 325           | 1 010 105         |
| Materiaalne põhivara                  | 8              | 10 689            | 21 006            |
| Immateriaalne põhivara                | 9              | 5 200             | 0                 |
| <b>Põhivara kokku</b>                 |                | <b>1 813 049</b>  | <b>1 061 111</b>  |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    |                | <b>4 494 818</b>  | <b>2 003 340</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>       |                |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |                |                   |                   |
| Laenukohustused                       | 10             | 2 313 429         | 626 330           |
| Võlad ja ettemaksed                   | 4              | 72 557            | 30 283            |
| Viitvõlad                             | 11             | 99762             | 839 761           |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  |                | <b>2 485 748</b>  | <b>1 496 374</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>               |                | <b>2 485 748</b>  | <b>1 496 374</b>  |
| <b>Omakapital</b>                     |                |                   |                   |
| Osakapital                            |                | 60 000            | 60 000            |
| Kohustuslik reservkapital             |                | 6 000             | 26                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   |                | 440 966           | -12 502           |
| Aruandeaasta kasum                    |                | 1 502 104         | 459 442           |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>               |                | <b>2 009 070</b>  | <b>506 966</b>    |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |                | <b>4 494 818</b>  | <b>2 003 340</b>  |



**Kasumiaruanne**Skeem 1  
(kroonides)

|                                     | <b>Lisa<br/>nr</b> | <b>2005</b>      | <b>2004</b>    |
|-------------------------------------|--------------------|------------------|----------------|
| Müügitulu                           | 12                 | 5 024 444        | 2 355 780      |
| Muud äritulud                       |                    | 3 248            | 41 055         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused |                    | 3 353 293        | 1 835 077      |
| Mitmesugused tegevuskulud           |                    | 162 200          | 82 832         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus   | 8,9                | 11 117           | 8 522          |
| Muud ärikulud                       |                    | 22 396           | 4 231          |
| <b>Ärikasum</b>                     |                    | <b>1 478 686</b> | <b>466 173</b> |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>       |                    |                  |                |
| Intressitulud                       |                    | 6 579            | 477            |
| Intressikulud                       |                    | 77 960           | 7 208          |
| Muud finantstulud ja -kulud         |                    | 94 799           | 0              |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b> |                    | <b>23 418</b>    | <b>-6 731</b>  |
| <b>Kasum enne tulumaksustamist</b>  |                    | <b>1 502 104</b> | <b>459 442</b> |
| Tulumaks                            |                    | 0                | 0              |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>      |                    | <b>1 502 104</b> | <b>459 442</b> |



**Rahavoogude aruanne**

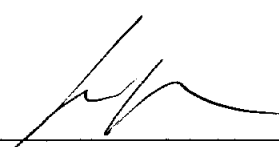
(kroonides)

|                                                       | <b>Lisa<br/>nr</b> | <b>2005</b>       | <b>2004</b>      |
|-------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                    |                   |                  |
| Puhaskasum                                            |                    | 1 502 504         | 459 442          |
| <u>Korrigeerimised:</u>                               |                    |                   |                  |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     |                    | 11 117            | 8 522            |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 3,4                | -289 388          | 36 810           |
| Varude muutus                                         | 5                  | -666 340          | 0                |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 11                 | -538 125          | 30 170           |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |                    | <b>19 768</b>     | <b>534 944</b>   |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                    |                   |                  |
| Materiaalse põhivara soetus                           | 8                  | -498 325          | -22 047          |
| Materiaalse põhivara müük                             | 8                  | 0                 | 4 830            |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus                      |                    | 190 721           | -931 682         |
| Immateriaalse põhivara soetus                         | 9                  | -6000             | 0                |
| Tütarettevõtjate soetus                               | 6,7                | -67 500           | -30 000          |
| Tütarettevõtjate müük                                 | 6,7                | 20 000            | 0                |
| Antud laenud                                          |                    | -1 501 951        | 0                |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |                    | <b>-1 863 055</b> | <b>-983 729</b>  |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                    |                   |                  |
| Saadud laenud ning emiteeritud võlakirjad             |                    | 4 113 429         | 1 256 751        |
| Saadud laenude tagasimaksed                           |                    | -2 580 000        | 0                |
| Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed                |                    | -6 330            | 6 330            |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |                    | <b>1 527 099</b>  | <b>1 263 081</b> |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |                    | <b>-316 188</b>   | <b>814 296</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     |                    | <b>942 039</b>    | <b>127 743</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              |                    | <b>-316 188</b>   | <b>814 296</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | 2                  | <b>625 851</b>    | <b>942 039</b>   |



**Omakapitali muutuste aruanne**  
(kroonides)

|                                                 | Aksia-<br>kapital | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum/ kahjum | Kokku            |
|-------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|----------------------------|------------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2003</b>                 |                   |                              |                            |                  |
| 2003. a aastaaruandes kajastatud                | 60 000            | 26                           | -12 502                    | 47 524           |
| Aruandeperioodi puhaskahjum                     | 0                 | 0                            | 459 442                    | -14 094          |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2004</b>                 | <b>60 000</b>     | <b>26</b>                    | <b>446 940</b>             | <b>506 966</b>   |
| <br>Kohustusliku reservkapitali<br>suurendamine |                   | 5974                         | -5974                      | 0                |
| Aruandeperioodi puhaskasum                      | 0                 | 0                            | 1 502 103                  | 1 502 103        |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>                 | <b>60 000</b>     | <b>6 000</b>                 | <b>1943069</b>             | <b>2 009 069</b> |



## **Raamatupidamise aastaaruande lisad**

### **Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Velldon Invest 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

OÜ Velldon Invest ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna vastavalt raamatupidamise seaduse §29 p1 lg3 ei ole kohustatud esitama konsolideeritud aruannet konsolideeriv üksus, kelle vähemalt kaks järgmisest kolmest konsolideeritud näitajast aruandeaasta bilansipäeva seisuga on väiksemad kui: äriühingul müügitulu (netokäive) ja teistel raamatupidamiskohustuslastel tulu 10 miljonit krooni, bilansimaht 5 miljonit krooni ja töötajate arv 10

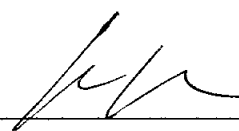
#### **A. Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes nõudmiseni hoiuseid pankades ning pankade rahaturu- ja intressifondide likviidseid osakuid.

#### **B. Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud**

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasest väärtusest, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtuse ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).



### C. 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).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

### D. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### E. Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarvõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarvõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Seoses Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 11 uue versiooni jõustumisega muutus alates 1. jaanuarist 2005 tütarvõtete kajastamisel rakendatav arvestusmeetod emaettevõtte konsolideerimata aruannetes. Kuni 2004. aastani rakendati tütarvõtete kajastamisel konsolideerimata aruannetes kapitaliosaluse meetodit, kuid alates 2005. aastast on tütarvõtted kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

### F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. 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 õiglases väärtuses.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu

objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

#### G. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

- Muu inventar ja IT seadmed 40%

Maad ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel “müügiototel põhivaraks”. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.



## H. Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 20%

## I. Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

### Ettevõtte kui rentnik

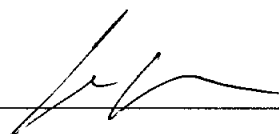
Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna

## J. Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha



arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

#### **K. Ettevõtte tulumaks**

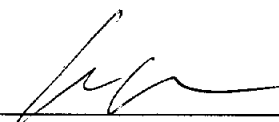
Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 23/77 (kuni 31. detsember 2005 kehtis maksumäär 24/76, ning 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.

#### **L. Tulude arvestus**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

#### **M. Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.



**Lisa 2 Raha**

|                                  | <u>31.12.2005</u> | <u>31.12.2004</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pangakontod                      | 342 153           | 128 039           |
| Hansa Rahaturufond               | 283 698           | 814 000           |
| <b>Raha ja pangakontod kokku</b> | <b>625 851</b>    | <b>942 039</b>    |

**Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed**

|                                             | <u>31.12.2005</u> | <u>31.12.2004</u> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nõuded ostjate vastu                        | 144 173           | 0                 |
| <i>s.h Ostjatelt laekumata arved</i>        | <i>151 173</i>    | <i>0</i>          |
| <i>Ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>       | <i>-7000</i>      | <i>0</i>          |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4) | 3 168             | 190               |
| Muud lühiajalised nõuded                    | 1 100 000         | 0                 |
| Ettemaksed teenuste eest                    | 142 237           | 0                 |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>           | <b>1 389 578</b>  | <b>190</b>        |

**Lisa 4 Maksud**

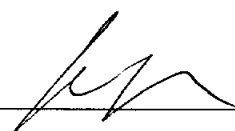
| <b>Maksuliik</b>     | <b>31.12.2005</b> |                  | <b>31.12.2004</b> |                  |
|----------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
|                      | <b>Ettemaks</b>   | <b>Maksuvõlg</b> | <b>Ettemaks</b>   | <b>Maksuvõlg</b> |
| Käibemaks            | 3168              | 0                | 190               | 0                |
| Kinnipeetud tulumaks | 0                 | 2869             | 0                 | 0                |

**Lisa 5 Varud**

Varude all on kajastatud ostetud kinnistuid müügiks.

**Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud**

|                                                 | <u>31.12.2005</u> | <u>31.12.2004</u> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (lisa 7)       | 77 500            | 30 000            |
| Pikaajalised laenud                             | 401 951           | 0                 |
| <b>Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku</b> | <b>479 451</b>    | <b>30 000</b>     |



**Lisa 7 Tütarettevõtjad**

2005. aastal ostis Velldon Invest OÜ 100% osaluse Näkfisk OÜ-s. Samal aastal müüdi Näkfisk OÜ.

2005. a lõpuks omas Velldon Invest OÜ osalust järgmistes tütarettevõtetes:

|                                  | <b>Kinlux Vara<br/>OÜ</b> | <b>Kinlux Ehitus<br/>OÜ</b> | <b>KOKKU</b> |
|----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------|
| Asukoht                          | Eesti                     | Eesti                       |              |
| Põhitegevusala                   | Kinnisvara<br>vahendus    | Ehitustööd                  |              |
| Omandatud osaluse %              | 95                        | 66,6                        |              |
| Omandatud osaluse soetusmaksumus | 47 500                    | 30 000                      | 77 500       |

**Lisa 8 Materiaalne põhivara**

|                                      | <b>Pooleliolevad<br/>objektid</b> | <b>Muu materiaalne<br/>põhivara</b> | <b>Kokku</b>   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2004</b>      |                                   |                                     |                |
| Soetusmaksumus                       | 0                                 | 37 008                              | 37 008         |
| Akumuleeritud kulum                  | 0                                 | -16 002                             | -16 002        |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | <b>0</b>                          | <b>21 006</b>                       | <b>21 006</b>  |
| <b>2005. a toimunud muutused</b>     |                                   |                                     |                |
| Ostud ja parendused perioodi jooksul | 498325                            | 0                                   | 498 325        |
| Amortisatsioonikulu                  | 0                                 | -10 317                             | -10 317        |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>      |                                   |                                     |                |
| Soetusmaksumus                       | 498 325                           | 37 008                              | 535 333        |
| Akumuleeritud kulum                  | 0                                 | -26 319                             | -26 319        |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | <b>498 325</b>                    | <b>10 689</b>                       | <b>509 014</b> |

**Lisa 9 Immateriaalne põhivara**

Immateriaalse põhivarana on kajastatud raamatupidamistarkvara Hansa Raama 4,3.

|                                      | <b>Muu<br/>immateriaalne<br/>põhivara</b> |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>2005. a toimunud muutused</b>     |                                           |
| Ostud ja parendused perioodi jooksul | 6 000                                     |
| Amortisatsioonikulu                  | -800                                      |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>      |                                           |
| Soetusmaksumus                       | 6 000                                     |
| Akumuleeritud kulum                  | -800                                      |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | <b>5 200</b>                              |

**Lisa 10 Laenukohustused**

|                                   | <u>Tagasi maksta</u> |                  | Tagasimakse tähtaeg | Intressimäär |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|---------------------|--------------|
|                                   | Saldo 31.12.2005     | 12 kuu jooksul   |                     |              |
| Lühiajalised laenud ja võlakirjad | 1 100 000            | 1 100 000        | 6.01.2006           | 1,9%         |
| Lühiajalised laenud ja võlakirjad | 190 000              | 190 000          | 1.12.2006           | 6,0%         |
| Lühiajalised laenud ja võlakirjad | 257 887              | 257 887          | 1.12.2006           | 6,0%         |
| Pikaajalised laenud ja võlakirjad | 114 401              | 114 401          | 1.12.2006           | 0,0%         |
| Pikaajalised laenud ja võlakirjad | 51 141               | 51 141           | 2.12.2006           | 100,0%       |
| Lühiajalised pangalaenud          | 600 000              | 600 000          |                     |              |
| AS Sampo Pank                     | 500 000              | 500 000          | 8.07.2006           | 5,50%        |
| AS Parexpank                      | 100 000              | 100 000          | 31.07.2006          | 4,25%        |
| <b>Kokku</b>                      | <b>2 313 429</b>     | <b>2 313 429</b> |                     |              |

**Lisa 11 Võlad ja ettemaksed, viitvõlad**

|                                  | <u>31.12.2005</u> | <u>31.12.2004</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Võlad tarnijatele                | 31 815            | 30 283            |
| Maksuvõlad (lisa 4)              | 2 869             | 0                 |
| Tagatisraha                      | 4 800             | 0                 |
| Muud viitvõlad                   | 23 073            | 0                 |
| Saadud ettemaksed                | 10 000            | 0                 |
| <b>Võlad ja ettemaksed kokku</b> | <b>72 557</b>     | <b>30 283</b>     |
| <br>Võlad töövõtjatele           | <br>99 762        | <br>679 761       |
| <b>Viitvõlad</b>                 | <b>99 762</b>     | <b>679 761</b>    |

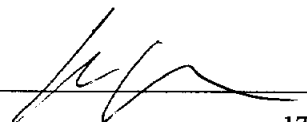
**Lisa 12 Müügitulu**

Müügitulu 2005. aastal oli 5 024 444 krooni (2004: 2 355 780), mis kõik tulenes kinnisvara müügist Eestis.

**Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega**

Velldon Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- tütarettevõtjaid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);

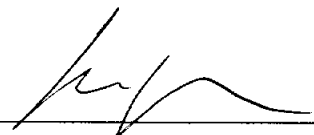


- d. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;  
e. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

|                 | 2005   |        | 2004  |        |
|-----------------|--------|--------|-------|--------|
|                 | Ostud  | Müügid | Ostud | Müügid |
| Tütarettevõtted | 380629 | 39 670 | 0     | 0      |

Saldod seotud osapooltega:

|                                      | 31.12.2005     | 31.12.2004 |
|--------------------------------------|----------------|------------|
| Tütarettevõtted                      | 39 225         | 0          |
| <b>Lühiajalised nõuded kokku</b>     | <b>39 225</b>  | <b>0</b>   |
|                                      |                |            |
| Tütarettevõtted                      | 401 951        | 0          |
| <b>Pikaajalised nõuded kokku</b>     | <b>401 951</b> | <b>0</b>   |
|                                      |                |            |
| Tütarettevõtted                      | 21 622         | 0          |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b> | <b>21 622</b>  | <b>0</b>   |



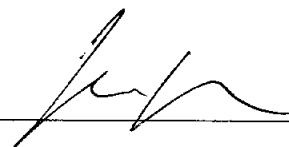
**MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

OÜ Velldon Invest juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jaotada 2005. aasta puhaskasum summas 1 502 104 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasum – 1 502 104 krooni

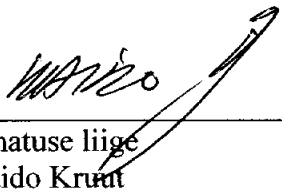
Juhatus teeb ettepaneku investeerida OÜ Velldon Invest kasum osatüingu arendusse.

---



**Juhatuse allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele**

OÜ Velldon Invest 2005. aasta majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 20. juuni 2006 otsusega, allkirjastamine 20. juunil 2006:



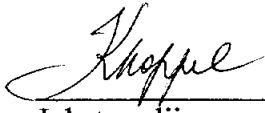
---

Juhatuse liige  
Kaido Kruut



---

Juhatuse liige  
Kuido Koppel



---

Juhatuse liige  
Kaire Koppel

**Osanike nimekiri seisuga 31. Detsember 2005. A.**

| Osanik       | ik          | Osade arv | Osakapital |
|--------------|-------------|-----------|------------|
| Kaido Kruut  | 37305150026 | 1         | 28500      |
| Kuido Koppel | 36612130019 | 1         | 20000      |
| Kaire Koppel | 46702030035 | 1         | 11500      |
|              |             | 3         | 60000      |

