

Pärnu Maakohtu registriosakond
SAADUD

11.05.2005

lk. nr. 28469
allk. nr. 28469

N. Palomäe

**OÜ Velldon Invest
KURESSAARE**

2004. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:

Jaama 1
93814 Kuressaare
Eesti Vabariik

Äriregistri nr.

10765548

Telefon:

37 25107308

E-mail:

wellinvest@hot.ee

Aruandeaasta algus ja lõpp:
Dokumentide loetelu, mis
saadetakse majandusaasta
aruandest eraldi:

01.01.2004-31.12.2004
osanike nimekiri

Sisukord

ETTEVÖTTE 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
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 1 Raha ja pangakontod.....	14
Lisa 2 Maksud.....	14
Lisa 3 Materiaalne põhivara.....	14
Lisa 4 Investeeringud tütarettevõttesse	14
Lisa 5 Müügitulu.....	15
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	16
Juhatuse allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele	17
Osanike nimekiri seisuga 31. Detsember 2004. A.	18

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Velldon Invest peamiseks tegevusalaks on kinnisvara ost ja müük. Ettevõtte põhineb Eesti kapitalil ja on orienteerunud Eesti turule.

Juriidiline aadress:	Jaama 1 93814 Kuressaare Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10765548
Telefon:	37 25107308
E-mail:	wellinvest@hotmail.ee

TEGEVUSARUANNE

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

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

Ettevõtte juhatus on kolmeliikmeline. Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid.

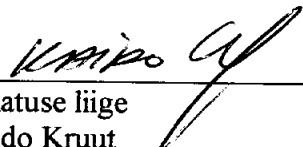
Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeem1.

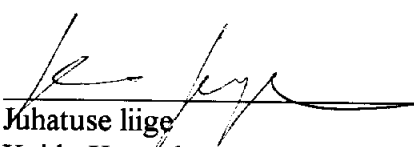
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

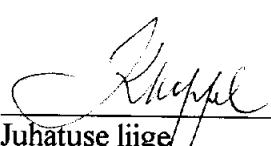
Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 15 toodud OÜ Velldon Invest 2004. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

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


Juhatus liige
Kaido Kruut


Juhatus liige
Kuido Koppel


Juhatus liige
Kaire Koppel

Kuressaare, 30. aprill 2005

Bilanss

Aktiva	Lisa nr.	31.12.2004	31.12.2003
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	942 039	127 743
Muud lühiajalised nõuded		0	37 000
Maksude ettemaksed	2	190	0
Käibevara kokku:		942 229	164 743
Põhivara			
Investeeringud tütarettevõttesse	4	30 000	0
Kinnisvarainvesteeringud		1 010 105	8 026
Lõpetamata ehitus	3	0	70 397
Materiaalne põhivara	3	37 008	14 961
Akumuleeritud kulum	3	-16 002	-7 480
Põhivara kokku:		1 061 111	85 904
Aktiva kokku:		2 003 340	250 647
Passiva			
Lühiajalised kohustused			
pangalaenu		620 000	0
Kapitalirent		6 330	0
Maksuvõlad	2	0	103
Võlad tarnijatele		30 283	10
Muud lühiajalised võlad		839 761	203 010
Lühiajalised kohustused kokku:		1 496 374	203 123
Omakapital			
Osakapital		60 000	60 000
Kohustuslik reservkapital		26	26
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-12 502	1 592
Aruandeaasta +kasum/ -kahjum		459 442	-14 094
Omakapital kokku:		506 966	47 524
Passiva kokku:		2 003 340	250 647

Kasumiaruanne

Skeem 1

	Lisa nr.	31.12.2004	31.12.2003
Müügitulu	5	2 355 780	0
Muud äritulud		41 055	0
Äritulud		2 396 835	0
Ärikulud			
Materjal, kaup, teenused		1 835 077	0
Tegevuskulud		82 832	212
Muud ärikulud		4 231	7 929
Põhivara kulum		8 522	5 984
Kokku ärikulud		1 930 662	14 125
Ärikasum/kahjum		466 173	-14 125
Finantstulud ja -kulud		-6 731	31
Intressitulu		477	0
Intressikulu		7 208	0
Kasum/kahjum		459 442	-14 094

Rahavoogude aruanne

	Lisa nr	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		459 442	-14 094
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		8 522	5 984
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		36 810	-36 900
Varude muutus		0	6 706
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		30 170	-803
Kokku rahavood äritegevusest		534 944	-39 107
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	3	-22 047	-78 423
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-931 682	0
Soetatud tütarettevõtted	4	-30 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-983 729	-78 423
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1 256 751	203 010
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		6 330	0
Osakapitali suurendamine		0	20 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		1 263 081	223 010
Rahavood kokku		814 296	105 480
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	127 743	22 263
Raha ja raha ekvivalentide muutus		814 296	105 480
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	942 039	127 743

Omakapitali muutuste aruanne

	Aksia-kapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2002				
2002. a aastaaruandes kajastatud	40 000	0	1 618	41 618
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	26	-26	0
Osakapitali suurendamine	20 000	0	0	20 000
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	-14 094	-14 094
Saldo seisuga 31.12.2003	60 000	26	-12 502	47 524
 Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	459 442	459 442
Saldo seisuga 31.12.2004	60 000	26	446 940	506 966

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Velldon Invest 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava 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.

A. Raha ja raha ekvivalendid

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

B. Muud nõuded

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

C. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab 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 õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

D. 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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Muu inventar ja IT seadmed 3 aastat
- Maad ei amortiseerita.

E. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenu, viitvõlad 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.

F. 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 24/76 (kuni 31.12.2004 kehtis 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.

G. 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 osanikele.

H. Tütarettevõtted

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

Tütarettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

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

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

Investeering sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust, millest on maha arvestatud kogunenud amortisatsioon.

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

I. Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete 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.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2004	31.12.2003
Sularaha kassas	0	13 797
Pangakontod	128 039	113 946
Hansa Rahaturufond	814 000	0
Raha ja pangakontod kokku	942 039	127 743

Lisa 2 Maksud

Maksuliik	31.12.2004		31.12.2003	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	190	0	0	103

Lisa 3 Materiaalne põhivara

	Maa	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003			
Soetusmaksumus	70 397	14 961	85 358
Akumuleeritud kulum	0	-7 480	-7 480
Jääkmaksumus	70 397	7 481	77 878
2004. a toimunud muutused			
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	22 047	22 047
Amortisatsioonikulu	0	-8 522	-8 522
Ümberklassifitseerimine lõpetamata ehitus	-70 397	0	-70 397
Saldo seisuga 31.12.2004			
Soetusmaksumus	0	37 008	37 008
Akumuleeritud kulum	0	-16 002	-16 002
Jääkmaksumus	0	21 006	21 006

Lisa 4 Investeeringud tütarettevõttesse

November 2004 loodi uus ettevõte Kinlux Vara OÜ, milles 60%-line osalus kuulub Velldon Invest OÜ-le.

Lisa 5 Müügitulu

Müügitulu 2004. aastal oli 2 355 780 krooni (2003: 0), mis kõik tulenes kinnisvara müügist Eestis.

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Velldon Invest juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jaotada 2004. aasta puhaskasum summas 459 442 krooni alljärgnevalt:

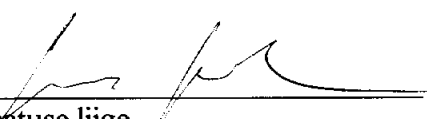
1. eraldised kohustuslikku reservkapitali – 22 972 krooni
2. eelmise perioodi kahjumi katmiseks – 12 502 krooni
3. jaotamata kasum – 423 968 krooni

Ühtlasi teeb juhatus ettepaneku investeerida OÜ Velldon Invest kasum osaühingu arendusse.

Juhatuse allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele

OÜ Velldon Invest 2004. aasta majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 30. aprill 2005 otsusega, allkirjastamine 30. aprillil 2005:


Juhatuse liige
Kaido Kruut


Juhatuse liige
Kuido Koppel


Juhatuse liige
Kaire Koppel

Osanike nimekiri seisuga 31. Detsember 2004. A.

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