

Majandusaasta aruanne

16
Maire MÄE
KONTROLLITUD

MVK KINNISVARA OÜ

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2005

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2005

Äriregistri kood	10875277
Aadress:	Pirita tee 26b Tallinn 10127
Telefon:	+372 6053010
Faks:	+372 6053011
Interneti kodulehekülg	www.mvk.ee
Põhitegevusala	Kinnisvara vahendus- ja konsultatsiooniteenused
Tegevjuht	Toomas Mendelson

Harju Maakohus
Registrikeskond
OÜ MVK Kinnisvara, registrikood 10875277, aadress Pirita tee 26B Tallinn

SISSE TULNUD

28 -06- 2006

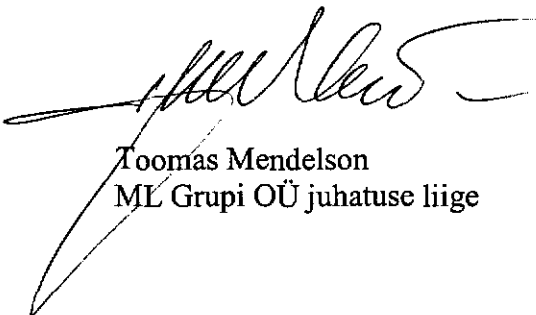
AINIOSANIKU OTSUS

27. juunil 2006.a.

Tallinnas, aadressil Pirita tee 26B

OSANIK ML GRUPI OÜ, registrikood 10497013, aadress Pirita tee 26B Tallinn, kellele kuulub äriühingu 1 osa, mille nimiväärtus on 40 000 krooni, mis moodustab 100% osaühingu osakapitalist, esindaja juhatuse liige Toomas Mendelson otsustas:

1. Kinnitada osaühingu 2005 majandusaasta aruanne, mis näitab bilansi mahuks 488 569 krooni ja finantstulemuseks 1 198 541 krooni kasumit.
2. Kasumi arvelt kaetakse 2004.a. kahjum ja ülejäänud kasumiosa jäetakse jaotamata.



Toomas Mendelson
ML Grupi OÜ juhatuse liige

SISUKORD

SISSE TULNUD

28.06.2006

Tegevusaruanne.....	3
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne skeem 2.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid.....	9,10
Lisa 1. Raha ja pangakontod.....	11
Lisa 2. Materiaalne põhivara	11
Lisa 3. Kasutusrent	11
Lisa 4. Maksuvõlad	11
Lisa 5. Omakapital	12
Lisa 6. Müügitulu	12
Lisa 7. Tehingud seotud osapooltega.....	12
Kasumi jaotamise ettepanek.....	13
Majandusaasta aruande allkirjad	14
OÜ MVK Kinnisvara osanike nimekiri.....	15

Tegevusaruanne

22 veebruarini 2004. aastal kandis osaühing ärinime Minu Vara Kinnisvara OÜ, 23. veebruarist 2004.a. kannab osaühing ärinime OÜ MVK Kinnisvara.

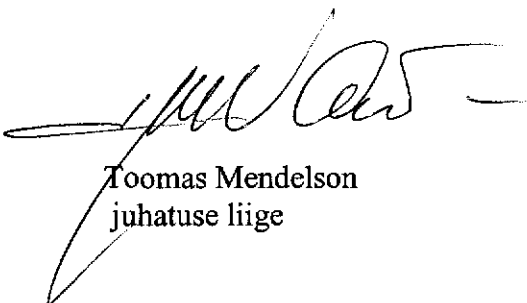
Ettevõtte käive oli 3182865 krooni. Peamisteks tegevusteks olid kinnisvara vahendamine ja kinnisvarakonsultatsioonid. Alates septembrikuust haldab osaühing büroohoonet Järvemetsa Maja. Nimetatud teenust on plaanis laiendada ka teistele osaühingu korraldamisel ostetud büroo- või ärihoonetele.

Ettevõtte juhatus koosnes ühest liikmest, seejuures juhatuse liige tegutses ka ettevõtte tegevjuhina. Juhatuse liikme tasu kokku oli 111 279 krooni millele lisandusid maksud. Töötajate töötasu üldsumma oli 370 331 krooni ja töötajate keskmine arv aruandeperioodil oli 4 inimest.

Juhatuse liikmetele nende ametist lahkumisel või tagasi kutsumisel hüvitiste maksmist ei ole.

Arendus- ja uurimistegevuse väljaminekuid 2005 majandusaastal ei olnud ja 2006 aastal ei planeerita.

10.juuni 2006



Toomas Mendelson
juhatuse liige

SISSE TULNUD

26 -06- 2006

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

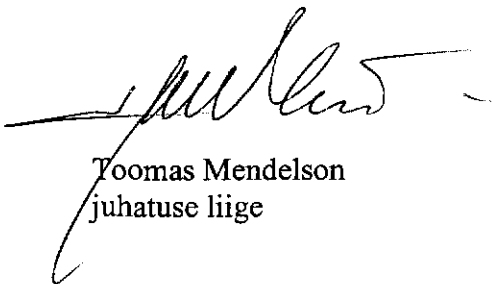
Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 15 toodud OÜ MVK Kinnisvara 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. OÜ MVK Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

10.juuni 2006



Toomas Mendelson
juhatuse liige

SISSE TULNUD

28.06.2006

BILANSS

(kroonides)

AKTIVA (varad)

31.12.2005 31.12.2004

Käibevara

Raha ja pangakontod

Lisa 1 95 868 36 765

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostajate vastu 0 10 542

Muud lühiajalised nõuded 370 840

Ettemaksed teenuste eest 17 134 24 933

Nõuded ja ettemaksed kokku

387 974 35 475

Käibevara kokku

483 842 72 240

Põhivara

Materiaalne põhivara

Lisa 2 4 727 9 467

Põhivara kokku

4 727 9 467

AKTIVA KOKKU

488 569 81 707

PASSIVA (kohustused ja omakapital)

Kohustused

Lühiajalised kohustused

Laenukohustused

Lühiajalised laenud ja võlakirjad 0 460 000

Laenukohustused kokku

0 460 000

Võlad ja ettemaksed

Võlad tarnijatele 178 504 69 608

Võlad töövõtjatele 55 100 143 921

Maksuvõlad Lisa 4 32 090 229 381

Muud võlad 0 4 463

Saadud ettemaksed 0 150 000

Võlad ja ettemaksed kokku

265 694 597 373

Lühiajalised kohustused kokku

265 694 1 057 373

Kohustused kokku

265 694 1 057 373

OMAKAPITAL

Aktiivkapital või osakapital nimiväärtuses

Lisa 5 40 000 40 000

Ülekurs

266 786 266 786

Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)

-1 282 452 -167 448

Aruandeaasta kasum (-kahjum)

1 198 541 -1 115 004

KOKKU OMAKAPITAL

222 875 -975 666

PASSIVA KOKKU

488 569 81 707

SISSE TULNUD

28.06.2006

Kasumiaruanne (skeem 2)

(kroonides)

		2005	2003-04
Müügitulu	Lisa 6	3 182 865	1 820 000
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste)kulu		-1 714 041	-2 274 308

BRUTOKASUM **1 468 824** **-454 308**

Turustuskulud -510 -164 990

Üldhalduskulud -200 105 -494 152

Muud äritulud 0 20 156

Muud ärikulud -69 382 -6 965

ÄRIKASUM (-KAHJUM) **1 198 827** **-1 100 259**

FINANTSTULUD JA -KULUD

Intressikulud -457 -14 009

Muud finantstulud ja -kulud 171 92

KOKKU FINANTSTULUD JA -KULUD **-286** **-13 917**

KASUM (-kahjum) MAJANDUSTEGEVUSEST 1 211 284 -1 114 176

KASUM (-kahjum) ENNE

MAKSUSTAMIST 1 211 284 -1 114 176

Tulumaks 0 -828

3

ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM) **1 198 541** **-1 115 004**

SISSE TULNUD

28-06-2006

Rahavoogude aruanne(kroonides)

	Lisa nr	2005	2003-04
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 198 827	-1 100 259
<i>Korrigeerimised:</i>			
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	Lisa 2	4 740	6 320
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-352 499	-22 165
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-331 679	558 677
Makstud intressid		-457	-14 009
Makstud ettevõtte tulumaks		0	-828
Kokku rahavood äritegevusest		518 932	-572 264
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara soetamine		0	-15 787
Saadud intressid		171	92
Kokku rahavood investeerimistegevusest		171	-15 695
Rahavood finantserimistegevusest			
Dividendide maksmine			
Laenu võtmine		466 100	790 000
Laenude tagasimaksmine		-926 100	-630 000
Aktsiate emiteerimine		0	266 786
Kokku rahavood finantserimistegevusest		-460 000	426 786
		59 103	-161 173
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	Lisa 1	36 765	197 938
Raha ja raha ekvivalentide muutus		59 103	-161 173
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	Lisa 1	95 868	36 765

OÜ MVK Kinnisvara majandusaasta aruanne
2005 a

Harju Maakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

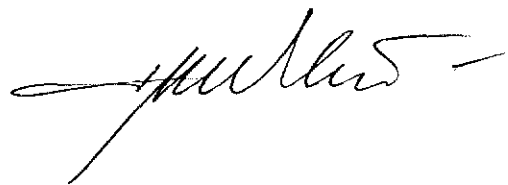
28-06-2006

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osa-kapital	Ülekurss	Jaotamata kasum/ - kahjum	Kokku
Saldo seisuga 30.06.2003	40 000	0	-167 448	-127 448
Ülekurss		266786		266 786
2004. a puhaskasum (-kahjum)	0	0	-1 115 004	-1 115 004
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	266 786	-1 282 452	-975 666
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	1 198 541	1 198 541
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	266 786	-83 911	222 875

Vastavalt MVK Kinnisvara põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni
ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.

Osakapital koosnes seisuga 31.12.2005 ühest osast 40 000
krooni.



Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

SISSE TULNUD

28-06-2006

Arvestuse alused

OÜ MVK Kinnisvara 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude arunades kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke.

Materiaalne põhivara.

Põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus ületab 5 000 krooni ning kasulik tööiga on alates ühest aastast. Põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsioonimeetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeas.

Amortisatsiooni arvestatakse:

Muu inventar ja IT seadmed 1,5 - 5 aastat

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised 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.

Kasutusrent

Kasutusrendina kajastatakse renti, mida rentnik saab lisanduvaid väljamakseid tegemata lõpetadaning mille puhul renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle. Kasutusrendi makseid kirjendatakse tekkepõhiselt kuludes.

28.06.2006

Puhkuste reserv

Puhkusetasudeks reserveeritakse igakuuliselt 12% tööjõukulude summast. Reservi arvel makstakse välja kõik puhkusetasud, kasutamata puhkuste kompensatsioonid ja nendest tulenevad maksud. Reserv inventeeritakse 12-nda kuu lõpul bilansipäeval seisuga ja bilansis kajastatakse kohustus inventuuri alusel.
Ettevõtte tulumaks

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. detsembrini 2005 kehtis maksumäär 24/76) 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.

Tulu

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale.

Kohustuslik reservkapital

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

28-06-2006

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	31.12.2005	31.12.2004
Pangakonto EEK	85 555	1 729
Kassa EEK	10 318	35 036
Kokku	95 868	36 767

Lisa 2. Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Kokku põhivara
Saldo seisuga 31.12.2004		
Soetusmaksumus	15 787	15 787
Akumuleeritud kulum	6 320	6 320
Jääkmaksumus	9 467	9 467
2005 a toimunud muutused		
Amortisatsiooni kulu	4 740	4 740
Saldo seisuga 31.12.2005		
Soetusmaksumus	15 787	15 787
Akumuleeritud kulum	11 060	11 060
Jääkmaksumus	4 727	4 727

Lisa 3. Kasutusrent

OÜ MVK Kinnisvara rendib kasutusrendi tingimustel ühte sõiduauto:

2003/04 maksed	55 302
2005 maksed	36 863

Lisa 4. Maksuvõlad ja maksude ettemaksed

	31.12.2005 Maksuvõlg	31.12.2004 Maksuvõlg
Maksu liik		
Käibemaks	7392	57 080
Ettevõtte tulumaks	4941	0
Sotsiaalmaks	11790	120 639
Isiku tulumaks	7181	50 693
Töötuskindlustusmaks	236	409
Kogumispension	550	560
Kokku	32 090	229 381

Lisa 5. Omakapital

	Osade arv	Osakapital	
Saldo 31.12.2004	1	40 000	28-06-2006
Saldo 31.12.2005	1	40 000	

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2005 moodustas 178 875 (31. detsember 2004: -1015666) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2006 kaasneb sellega tulumaksukulu 23/77 (kuni 31. detsember 2005 kehtis maksumäär 24/76) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 137734 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 41141 krooni. Seisuga 31. detsember 2004 ei olnud võimalik dividende välja maksta.

Lisa 6. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tegevusala	2005	2003/04
Teenus	3 182 865	1 820 000

Müügitulu moodustavad kinnisvara vahendusteenus.

Piirkond	2005	2003/04
Eesti	3 182 865	1 820 000

Lisa 7. Tehingud seotud osapooltega

OÜ MVK Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte)
- b. tegevjuhtkonda

OÜ MVK Kinnisvara on 2005.a ostnud (kaubad edasimüügiks, tootmismaterjalid, põhivara) ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid (muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

Tehingud seotud osapooltega

	2005 Ostud	2003-2004 Ostud
Omanik (emaettevõtte)	481 186	258 522
Teenuste ost kokku	481 186	258 522

2005 a on juhtkonna poolt antud 0%-ga laenu 166 600 kooni.

Saldo 31.12.2004	10 000
Laenu tagasimaksed 2005 a.	176 600
Saldo 31.12.2005	0

2005 a on omanikult saadud 4 %-ga laenu 299 500 krooni

Saldo 31.12.2004	400 000
Laenu tagasimaksed 2005 a.	699 500
Saldo 31.12.2005	0

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid, v.a.juhatuse liikmetelt saadud 0% antud laenude osas.

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

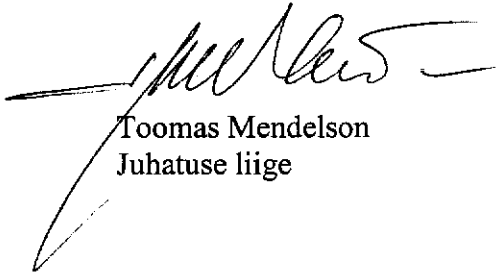
28-06-2006

OÜ MVK Kinnisvara juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2005. aasta puhaskasum summas 182 875 krooni alljärgnevalt:

1. eraldised kohustuslikku reservkapitali 4 000 krooni
2. jaotamata kasum 178 875 krooni

Järele jääv vaba omakapital summas 178 875 jääb jaotamata.

10. juuni 2006.a.



Toomas Mendelson
Juhatuse liige

OÜ MVK Kinnisvara majandusaasta aruanne

2005.a

Registriosakond

SISSE TULNUD

28.06.2006

Juhatuse allkirjad 2005.a majandusaasta aruandele

OÜ MVK Kinnisvara 2005.a majandusaasta aruande, mille on kinnitanud osanike üldkoosolek 27. juuni 2006 aasta otsusega, allkirjastamine 27. juuni 2006.a.



Toomas Mendelson
juhatuse liige

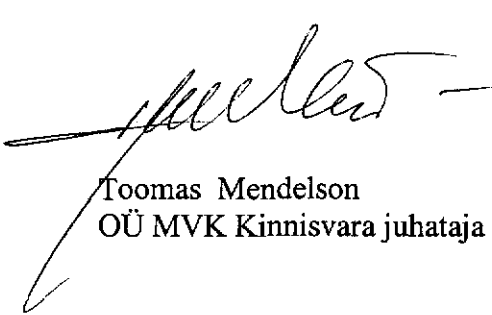
OÜ MVK Kinnisvara majandusaasta aruanne

2005 a
ML Grupi Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

28-06-2006

OÜ MVK Kinnisvara (registrikood 10875277) osanike nimekiri

ML Grupi OÜ reg. kood 10497013
Asukoht Tallinn
1 osa 40000 EEK



Toomas Mendelson
OÜ MVK Kinnisvara juhataja