

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30.06.2008

Majandusaasta aruanne

Liana Kaar

Ärinimi: OÜ Aleana Kinnisvara

Äriregistri kood 11049375

Aadress Kotzebue 7, Tallinn 10412

Telefon 372 6 623 648

E-mail peeter@mereveere.ee

Põhitegevusala EMTAKi järgi: 68101 (Enda kinnisvara ost ja müük)

Majandusaasta algus 1. jaanuar 2007

Majandusaasta lõpp 31. detsember 2007

Lisatud dokumendid

1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Osaniku nimekiri

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne skeem 1	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	9
Lisa 2. Maksunõuded ja -kohustused	11
Lisa 3. Materiaalne põhivara	11
Lisa 4. Muud lühiajalised ja pikaajalised kohustused	11
Juhatuse allkirjad 2007 majandusaasta aruandele	12
Majandusaasta kasumijaotuse aruanne	

O. Agarumjan
Juhatuse liige

Tegevusaruanne

OÜ Aleana Kinnisvara tegeles 2007 aastal kinnisvaraarendusega Narvas.

2007 aastal kehtestati arendatava elurajooni kinnistu detailplaneering ning ettevõtte tegeles peamiselt hoonestuse eskiislahenduse väljatöötamisega.

2008 aastal planeeritakse investeerida peamiselt infrastruktuuri ja hoonestuse projekteerimistöödesse arendataval kinnistul.

Aruandeperioodil arvestati palkadeks kokku 0 krooni, ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud. Ettevõtte tööd koordineerisid juhatuse liikmed, väljamakseid juhatuse liikmetele ei tehtud. 2007 majandusaastal ettevõttel olulisi sündmusi ei olnud.

Peamised finantssuhtarvud	2007	2006
Puhaskasum / -kahjum (kroonides)	-58006	229655
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	7	0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Juhatus liige



Peeter Metsar

18.04.2008

Juhatus liige



Ovakim Azarumjan

18.04.2008



O. Azarumjan
Juhatus liige

Raamatupidamise aastaaruanne

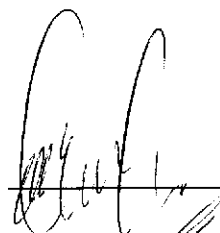
Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Aleana Kinnisvara tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Aleana Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 01.04.2008, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Aleana Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

P.Metsar

juhatuse liige



18.04.2008

O.Azarumjan

juhatuse liige



18.04.2008



O. Azarumjan
Juhatuse liige

Bilanss

Varad

(kroonides)	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha ja pangakontod		6 386	51 095
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	61 976	35 815
Ettemaksed teenuste eest		16 000	0
Kokku		84 362	86 910
Käibevara kokku		84 362	86 910

Põhivara

Materiaalne põhivara

Maa ja ehitused	3	1 298 681	1 073 681
Põhivara kokku		1 298 681	1 073 681
VARAD KOKKU		1 383 043	1 160 591

Kohustused ja omakapital

Kohustused

Võlad ja ettemaksed

Võlad tarnijatele		11 800	0
Muud võlad		310	0
Kokku		12 110	0

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenukohustused	4	1 168 348	900 000
------------------------------	---	-----------	---------

Kohustused kokku		1 192 568	900 000
-------------------------	--	------------------	----------------

Omakapital

Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Kohustulik reservkapital		4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)		216 591	-9 064
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-58 006	229 655
Omakapital kokku		202 585	260 591

Kohustused ja omakapital		1 395 153	1 160 591
---------------------------------	--	------------------	------------------

O. Azarumjan
juhatuse liige

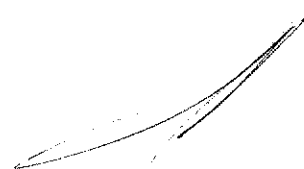
Kasumiaruanne
(skeem 1)

(kroonides)	Lisa nr.	31.12.2007	31.12.2006
Muud äritulud		0	266269
Kokku		0	266269
Muud tegevuskulud		-24 685	-19596
Muud ärikulud		0	-11
Ärikasum (-kahjum)		-24 685	246 662
Finantstulud ja -kulud			
intressikulud	4	-33 321	-17 007
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-33 321	-17 007
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-58 006	229 655


 O. Azarumjan
 Juhatuse liige

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	Lisa nr.	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)		-24 685	246 662
Korrigeerimised			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2	-42 161	-35 815
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		12 110	0
Saadud intressid		27	1
Kokku rahavood äritegevusest		-54 709	210 848
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	3	-225 000	-199 024
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-225 000	-199 024
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4	285 000	705 540
Laenude tagasimaksed	4	-50 000	-666 269
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		235 000	39 271
Rahavood kokku		-44 709	51 095
Raha ja raha ekvivalent perioodi algul		51 095	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-44 709	51 095
Raha ja raha ekvivalent perioodi lõpul		6 386	51 095



O. Azarumjan
Jubatusel liige

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	40 000	0	-9 064	30 936
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	229 655	229 655
Saldo 31.12.2006	40 000	0	220 591	260 591
Reservkapitali suurendamine	0	4 000	-4 000	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-58 006	-58 006
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	158 585	202 585

O. Azarmanjan
Jubatuseläige

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

OÜ Aleana Kinnisvara 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi 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.

OÜ Aleana Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudselt meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finanstsinvesteeringud

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsüübist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks 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.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	10 - 20 aastat

O. Azarumjan
Jubatusse liige

Seadmed	4 - 6 2/3 aastat
Sõidukid	3 - 4 aastat
Muu inventar	2 - 3 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. 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 järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Rahavoogude aruanne

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.



O. Azarumjan
Jubatusel liige

Lisa 2. Maksunõuded ja -kohustused

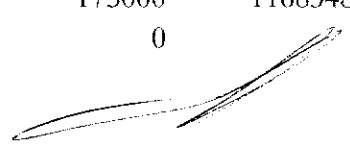
Maksuliik	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Kohustus	Ettemaks	Kohustus
Maamaks	1	0	0	10
Käibemaks	61 975	0	35 825	0
Kokku	61 976	0	35 825	10

Lisa 3. Materiaalne põhivara

	Maa	Kokku
Saldo 31.12.2005	874657	874657
Jääkmaksumus 31.12.2005	874657	874657
2006.a. muutused		
Ostud ja parendused	199024	199024
Saldo 31.12.2006	1073681	1073681
Jääkmaksumus 31.12.2006	1073681	1073681
2007.a. muutused		
Ostud ja parendused	225000	225000
Saldo 31.12.2007	1298681	1298681
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	1298681	1298681

Lisa 4. Muud lühiajalised ja pikaajalised kohustused

Kohustused	OÜ Naltu	AS Araxes	OÜ FOX J.	Fraisik	Kokku
Võlgnevuse jääk 31.12.2005	400267	0	0	443454	843 721
Kohustuste suurenemine		111 000	450000	144 540	705 540
Kohustuste tasumine					
Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed	208923	77344	0	362994	649 261
Aruandeperioodil arvestatud intressid	16077	931	0	0	17 008
Võlgnevuse jääk 31.12.2006	191344	33656	450000	225000	900000
Kohustuste suurenemine		190000	95000	0	285000
Kohustuste tasumine					
Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed	0	0	0	50000	50000
Aruandeperioodil arvestatud intressid	6800	5468	21080	0	33348
Võlgnevuse jääk 31.12.2007	198144	229124	566080	175000	1168348
Tagasimakse tähtaeg 2009.a.	198144	229124	566080	175000	1168348
Intressimäärad	4%	4%	4%	0	


 O. Azarumjan
 Juhatuse liige

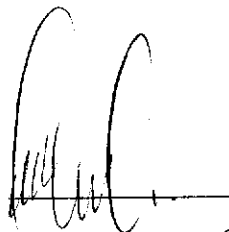
Juhatuse allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele

OÜ Aleana Kinnisvara on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus

Peeter Metsar

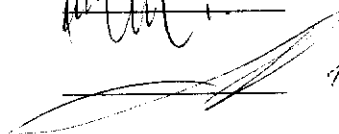
juhatuse liige



18.04.2008

Ovakim Azarumjan

juhatuse liige



18.04.2008



O. Azarumjan
Juhatus liige

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	216 591
2007. aasta puhaskasum (-kahjum)	-58 006
Kokku jaotuskõlbulik kasum (-kahjum) seisuga 31.12.2007:	158 585

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	158 585
--	---------


O. Azarunjan
Juhatuses liige

Osanike nimekiri OÜ Aleana Kinnisvara
seisuga 18.04.2008

Nimi ja perekonnamini/ Nimetus	Isikukood/ Registrikood	Aadress	Osalus kapitalis
AS Araxes	10056065	Tallinn	13300.00 EEK
OÜ FOX J.	11109548	Tallinn	13400.00EEK
OÜ Aura Viis	11212484	Tallinn	13300.00 EEK



O. Azarumjan
Juhatuse liige