

Riigi Registratsiooni
KONTROLLITUD Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
31-07-2006

15

ARENDVARA OÜ

12.08.2004-31.12.2005

Majandusaasta aruanne

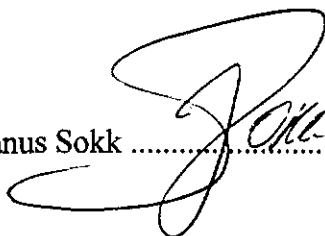
Majandusaasta aruanne

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNU
31-07-2006

Äriniimi	Arendvara OÜ
Äriregistri kood	11059864
Aadress	Türi 10 , 11313 Tallinn
Põhitegevusala	Tehingud kinnisvaraga, kinnisvara arendus ja haldus
Majandusaasta algus	12. august 2004
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2005
Juhatuse esimees	Jaanus Sokk
Lisatud dokumendid	1. Kasumi jaotamise ettepanek

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	8
Lisa 2. Maksukohustus	9
Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4. Materiaalne põhivara	10
Lisa 5. Pikaajalised kohustused	10
Lisa 6. Potentsiaalsed kohustused	10
Lisa 7. Osakapital	11
Lisa 8. Tulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	11
Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega	11
Juhatuse allkirjad 2005. aasta majandusaasta aruandele	12
Kasumi jaotamise ettepanek	13
Osanike nimekiri	14



Tegevusaruanne

OÜ Arendvara peamine tegevus 2005.a oli Vabaõhukooli tee 76, Tallinn kinnistule hoonete..... ning kommunikatsioonide ehitamine ja korteriomandite müük. Ehitustööde põhimahht lõpetati 2005. aastal, korteriomanditest müüdi enamus. Ehitustööd telliti töövõtulepingutega ehitusettevõtelt, müügitegevust viis läbi Ambient Arendus OÜ.

Ehitustegevuses oli oluliseks takistuseks tööjõu suuremahuline lahkumine Eestist 2005. aasta kevadel-suvel, mis tõi kaasa ehitustööde tähtaegade pikenemise ning ehitushindade olulise tõusu. Mitmed töövõtjad sattusid suurtesse raskustesse sõlmitud ehituslepingute täitmisel. Ehitushindade tõusu tasakaalustas vähesel määral korteriomandite müügiperioodi pikendamine ning kinnisvarahindade oluline tõus kogu aasta kestel. Ehitustegevuse kallinemisest ning töövõtjatel lepingute täitmisega tekkinud probleemidest tulenevalt ei suudetud täita Vabaõhukooli tee 76, Tallinn kinnistu arendamiseks koostatud eelarvet.

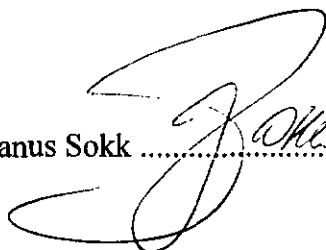
OÜ-le Arendvara kuuluva kinnistu Vabaõhukooli tee 116a, Tallinn osas olulist arendustegevust ei toimunud. Kinnistu ostuks SEB Ühispangast võetud pangalaen refinantseeriti laenuga Hansapangast. Kinnistu osas valmistatakse ette detailplaneeringu menetluse alustamist.

Investeeringud

2005. aastal peale ülalnimetatute olulisi investeeringuid ei tehtud.

2006. aasta eeldatavad olulisemad tegevused on Vabaõhukooli tee 76, Tallinn kinnistul tegevuse lõpetamine ning hoonetele kasutusloa taotlemine.

Vabaõhukooli tee 116a, Tallinn kinnistul alustame detailplaneeringu menetlust, mis hinnanguliselt võib kesta 1,5...2 aastat. Esialgsete kavade kohaselt planeerime kinnistule korterelamurajooni rajamist koos ühiskondlikke- ja sotsiaalseid funktsioone kandvate hoonete ja rajatiste ehitamisega. Sõltuvalt detailplaneeringu menetluse kulgemisest alustatakse rajatavate hoonete projekteerimisega. Ehitustegevust ei ole kindlasti võimalik alustada enne 2008. aastat.



Raamatupidamise aastaaruanne

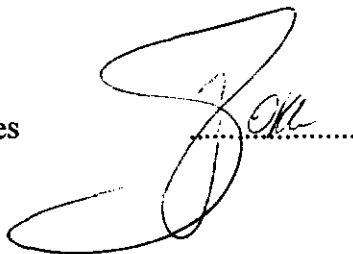
Juhatuse deklaratsioon

Arendvara OÜ juhatus 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 Arendvara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 30.06.2006., on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ Arendvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

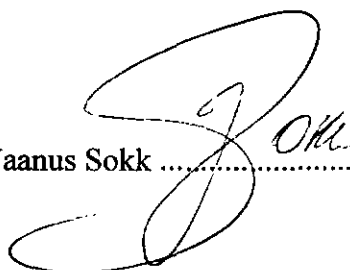
Jaanus Sokk

juhatuse esimees



30.06.2006

Juhatuse liige Jaanus Sokk



Bilanss**VARAD**

	Lisa	31.12.2005	12.08.2004
Käibevara			
Raha ja pangakontod		741 841	40 000
Nõuded ja ettemaksud			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>		8 482 470	-
<i>Muud lühiajalsed nõuded</i>		7 913 522	-
<i>Kokku nõuded ja ettemaksud</i>		16 395 992	-
Varud			
<i>Lühiajalised ettemaksud hankijatele</i>		530 740	-
Käibevara kokku		17 668 573	40 000
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3		
<i>Maa ja ehitised</i>		11 046 607	-
Materiaalne põhivara	4		
<i>Inventar ja tööriistad</i>		84 515	-
<i>Lõpetamata ehitus</i>		1 073 837	-
<i>Kokku materiaalne põhivara</i>		1 158 352	-
Põhivara kokku		12 204 959	-
VARAD KOKKU		29 873 532	40 000

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

	Lisa	31.12.2005	12.08.2004
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
<i>Lühiajalised laenud ja võlakohustused</i>		6 606 127	-
Võlad ja ettemaksud			
<i>Ostjate ettemaksud</i>		1 724 240	-
<i>Maksuvõlad</i>	2	229 647	-
<i>Võlad tarnijatele</i>		3 115 124	-
<i>Kokku võlad ja ettemaksud</i>		5 069 011	-
Lühiajalised kohustused kokku		11 675 138	-
Pikaajalised võlakohustused	5		
<i>Pangalaenud</i>		7 200 000	-
Kohustused kokku		18 875 138	-
OMAKAPITAL	7		
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Aruandeaasta kasum		10 958 394	-
Omakapital kokku		10 998 394	40 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		29 873 532	40 000

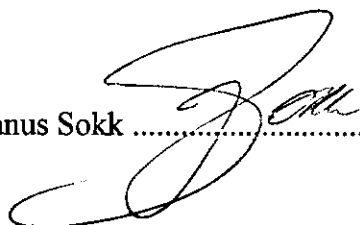
Juhatus liige Jaanus Sokk



Kasumiaruanne

	Lisa	12.08.2004 – 31.12.2005
Äritulud		
Müügitulu		7 192 909
Muud äritulud	8	48 157 217
Kokku äritulud		55 350 126
Ärikulud		
Kaubad, materjal ja teenused		-43 171 470
Mitmesugused tegevuskulud		-305 395
Põhivara kulum	4	-7 685
Muud ärikulud		-131 245
Kokku ärikulud		-43 615 795
ÄRIKASUM		11 734 331
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulud		571
Intressikulud		-776 508
Kokku finantstulud ja -kulud		-775 937
Kasum enne tulumaksustamist		10 958 394
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		10 958 394

Juhatuse liige Jaanus Sokk



Rahavoogude aruanne

	Lisa	12.08.2004 - 31.12.2005
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum		11 734 331
Põhivara kulum	4	7 685
Kasumi teisendamine neto rahavooks äritegevusest:		
Muutused käibevarades ja kohustustes:		
Nõuded ostjate vastu		-8 482 470
Lühiajalised ettemaksed hankijatele		-530 740
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		1 724 240
Võlad hankijatele		3 115 124
Maksuvõlad		229 647
Kokku rahavood äritegevusest		7 797 817
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	3	-58 938 622
Kinnisvarainvesteeringute realiseerimine		48 133 051
Materiaalse põhivara soetamine	4	-92 200
Antud laenud		-12 367 125
Antud laenude tagasimaksed		1 623 730
Saadud intressid		571
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-21 640 595
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5	20 855 578
Saadud laenude tagasimaksed		-5 534 451
Makstud intressid		-776 508
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		14 544 619
RAHAVOOD KOKKU		701 841
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		40 000
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		741 841

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 12.08.2004	40 000	-	40 000
Aruandeperioodi puhaskasum	-	10 958 394	10 958 394
Saldo 31.12.2005	40 000	10 958 394	10 998 394

Juhatuseliige Jaanus Sokk

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

Arendvara OÜ 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Arendvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvara ja -kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi, emiteeritud võlakirju ja negatiivse turuväärtusega tuletisinstrumente.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvarad ja kohustused kajastatakse bilansis hetkel, mil Ettevõttele läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või -kohustuse lepingu tingimustele.

Ostjatelt laekumata arved

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäolisteks, kajastatakse allahindlust bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastavalt kulu kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Iga konkreetse kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringud

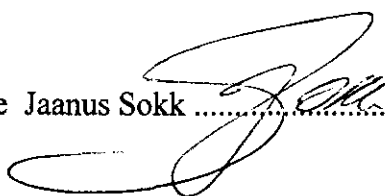
Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit ja kajastatakse bilansis jääkmaksumuses.

Hiilisemad 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 hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 23/77 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Juhatuselgi Jaanus Sokk



Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulude arvestus

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Raha ja rahavood

Bilansis kajastatud "Raha ja pangakontod" sisaldavad kassa ja pangakontode saldosisid. Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringis- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansipäeva ja juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud tehingutega.

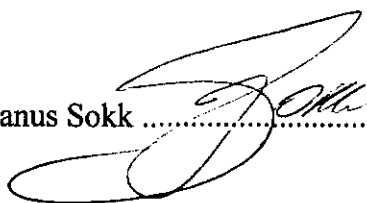
Lisa 2. Maksukohustus

	31.12.2005
Maksuliik	
Käibemaks	229 647
Kokku	229 647

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

	Maa ja ehitised
Soetusmaksumus	
Saldo seisuga 12.08.2004	0
Soetused aruandeperioodil	11 046 607
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2005	11 046 607
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	46 218 440
Müük	- 46 218 440
Saldo seisuga 31.12.2005	11 046 607
Jääkväärtus	
Jääkväärtus seisuga 12.08.2004	-
Jääkväärtus seisuga 31.12.2005	11 046 607

Juhatuse liige Jaanus Sokk



Lisa 4. Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitused	Kokku
Soetusmaksumus			
Soetusmaksumus seisuga 12.08.2004	0	0	0
Soetused	92 200	47 292 277	47 384 477
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	-	- 46 218 440	- 46 218 440
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2005	92 200	1 073 837	1 166 037
Akumuleeritud kulum			
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	7 685	-	7 685
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12. 2005	7 685	-	7 685
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2005	84 515	1 073 837	1 158 352

Lisa 5. Pikaajalised kohustused

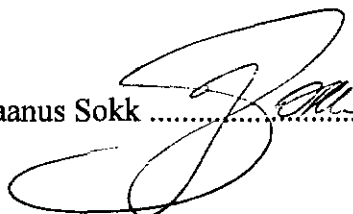
Pikaajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta
Investeeringislaen	7 200 000	01.05.2007	4,637 %	EUR
Hansapangast				

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Vabaõhukooli tee 116A summas 10 000 000 krooni.

Lisa 6. Potentsiaalsed kohustused**Tulumaks**

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2005 moodustas 10 958 394 tuhat krooni. Peale kohustusliku reservi eraldamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, 2 520 431 krooni. Dividendidena on võimalik välja maksta 8 437 963 krooni.

Juhatuse liige Jaanus Sokk



Lisa 7. Osakapital

	Osade arv	Osakapital
Saldo 12.08.2004	2	40 000
Saldo 31.12.2005	1	40 000

Põhikirja kohaselt on Arendvara OÜ miinimumkapital 40 000 krooni ja maksimumkapital 160 000 krooni.

Lisa 8. Tulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tululiik	12.08.2004 – 31.12.2005
Müügitulu	
Tulud ostetud kauba müügist	7 192 909
Muud äritulud	
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	48 157 217
Tulud kokku	55 350 126

Arendvara OÜ tegevus on toimunud Eesti Vabariigis.

Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega

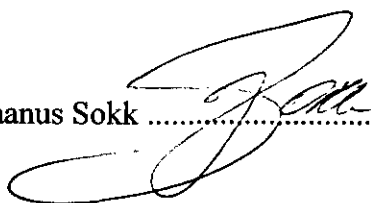
Tehinguteks seotud osapoolte vahel leotakse tehinguid emaettevõtjatega, juhatuse liikmetega, nende lähisugulastega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

		12.08.2004 - 31.12.2005
Tulud teenuste müügist	Emaettevõtja	7 180 834
Antud laenud	Emaettevõtja	9 502 252

Antud laenu saldo 31.detsembri 2005. aasta seisuga 7 878 522 krooni.

Laekumata arveid on 31.detsembri 2005. aasta seisuga summas 8 482 470 krooni.

Juhatuses liige Jaanus Sokk

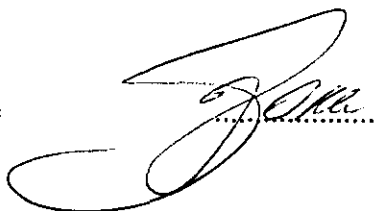


Juhatuse allkirjad 2005. aasta majandusaasta aruandele

Juhatus on 30. juuni 2006 koostanud Arendvara OÜ tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

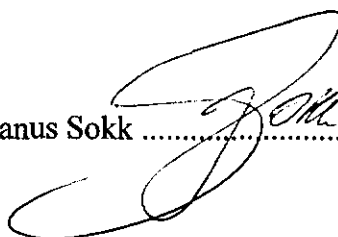
Jaanus Sokk

juhatuse liige



30.06.2006

Juhatuse liige Jaanus Sokk

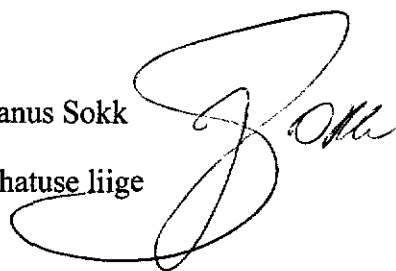


Kasumi jaotamise ettepanek

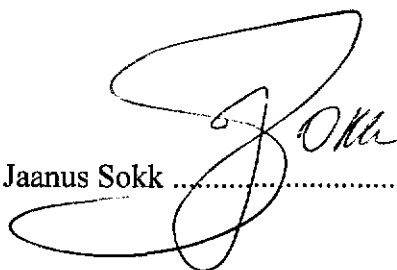
Aruandeperioodi puhaskasum	10 958 394
Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2005:	10 958 394
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Kohustuslikku reservkapitali	4 000
Eelnevate perioodide jaotamata kasumi kontole	10 954 394
Eelnevate perioodide jaotamata kasumi jääk	10 954 394

Jaanus Sokk

Juhatuse liige



Juhatuse liige Jaanus Sokk



Osanike nimekiri

Osanike nimekiri aastaaruande kinnitamise seisuga on alljärgnev:

Osaniku nimi:	aadress:	isiku- või registrikood:	osa nimiväärtus:
Ambit Arendus OÜ	Türi 10, Tallinn 11313	11041396	40 000

Juhatuseliige Jaanus Sokk

