

02.07.2007

SISSETEENIND
nr. 34892

MAJANDUSAASTA ARUANNE

VVÜ ARENG OÜ

Majandusaasta algus :	01. jaanuar 2006.a.
Majandusaasta lõpp :	31. detsember 2006.a.
Registrikood :	11089374
Aadress :	Lai 11 44308 Rakvere
Telefon :	504 3124
Telefaks	337 1755
Põhitegevused :	- kinnis- ja vallasvara haldamine, hooldamine, parendamine ja arendus ning investeerimine kinnis- ja vallasvarasse - kinnis- ja vallasvara rendi-, üüri- ja muud kasutusse andmise teenused ning muud tehingud kinnis- ja vallasvaraga ning nende tehingute vahendamine - viimistlustööd - ehitus-, remont- ja sanitaartehniliste tööde organiseerimine
Dokumentide loetelu, mis lisatakse majandusaasta aruandele:	- majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek; - üle 10% osasid omavate osanike nimekiri.

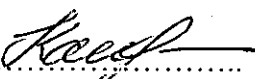
Juhatusel liige


Valter Koltšin

Sisukord

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
JUHatUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	4
KASUMIARUANNE	5
BILANSS	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Müügitulu.....	10
Lisa 3 Kaubad, materjal ja teenused	10
Lisa 4 Muud tegevuskulud.....	11
Lisa 5 Tööjõukulud.....	11
Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (soetusmaksumuse meetodil).....	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara.....	12
Lisa 9 Laenukohustused.....	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed.....	13
Lisa 11 Maksuvõlad.....	13
Lisa 12 Laenude tagatised ja panditud varad	14
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega.....	14
JUHATUSE ALLKIRJAD 2006 MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	15

Juhatuse liige


Valter Koltšin

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE

OÜ VVÜ Areng asutati 2006. aastal. Firma põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine, hooldamine ja üürile andmine.

Müük

OÜ VVÜ Areng 2006.a. müügitulu moodustas 2 667 tuhat krooni. Ettevõtte ärikulud moodustasid 1 823 tuhat krooni. 2006.a. müügituluks planeeritakse 3 000 tuhat krooni.

Investeeringud

2006.a. investeeriti põhivarasse 8 tuhat krooni. Kinnisvarainvesteeringuid parendati kokku 360 tuhande krooni ulatuses. 2006 aastal lõpetati 2005 aastal soetatud kinnisvarainvesteeringu müügileping, mille tulemusel tagastati kinnisvarainvesteering summas 3 500 tuhat krooni. 2007.a. planeeritakse investeerida peamiselt olemasolevate kinnisvarainvesteeringute parendamisse.

Töötajad

Ettevõttes töötas 2006.a. 1 põhikohaga töötaja ning kogu 2006.a. tööjõukulu kokku moodustus 158 tuhat krooni, sh sotsiaalmaksukulu 39 tuhat krooni. Ettevõtte juhatus koosneb 1 liikmest. 2006.a. juhatuse liikme tasu oli 84 tuhat krooni. Juhatuse liikmele tasu tagasikutsumisel või ametist lahkumisel ei ole ette nähtud.

OÜ VVÜ Areng peamised suhtarvud

	2006	2005
Varade rentaablus	0,042	0,031
Omakapitali rentaablus (ROE)	0,475	0,898
Maksevõime üldine tase	0,437	0,677
Võõrkapitali ja omakapitali suhe	10,303	27,805

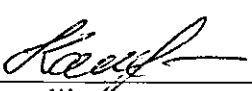
Suhtarvude arvutamise metoodika:

Varade rentaablus = puhaskasum/varad kokku.

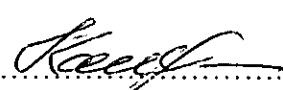
Omakapitali rentaablus (ROE) = puhaskasum / omakapital.

Maksevõime üldine tase = käibevara / lühiajalised kohustused.

Võõrkapitali ja omakapitali suhe = võõrkapital / omakapital.


Juhatuse liige
Valter Koltšin

Juhatuse liige

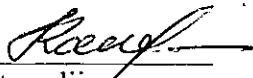

Valter Koltšin

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerin oma vastutust raamatupidamise aastaaruande eest ja kinnitan, et lehekülgedel 4 kuni 14 toodud OÜ VVÜ Areng 2006.a. raamatupidamise aastaaruanne:

1. kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ VVÜ Areng finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
2. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga;
3. OÜ VVÜ Areng on jätkuvalt tegutsev ettevõte.


Juhatusel liige
Valter Koltšin

29. mai 2007.a.

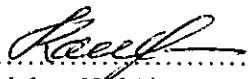
Juhatusel liige
Valter Koltšin

KASUMIARUANNE

kroonides

Skeem 1

	Lisad	01.01.2006- 31.12.2006.a.	19.01.2005- 31.12.2005.a.
Äritulud			
Müügitulu	2	2 667 096	2 378 320
Muud äritulud		105 000	0
Äritulud kokku		2 772 096	2 378 320
Ärikulud			
Kaubad, materjal, teenused	3	- 781 524	-663 101
Muud tegevuskulud	4	- 543 859	-498 188
Tööjõukulud	5	- 158 511	-74 480
Kulum	7; 8	- 338 742	-349 339
Muud ärikulud		- 427	-162
Ärikulud kokku		- 1 823 063	-1 585 270
Ärikasum [-kahjum]		949 033	793 050
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		- 504 613	-352 311
Intressitulud		110	0
Kahjum valuutakursi muutustest			-53
Finantstulud ja -kulud kokku		- 504 503	-352 356
Aruandeaasta puhaskasum [-kahjum]		444 530	440 686

Juhatuse liige 
Valter Koltšin

BILANSS

kroonides

	Lisad	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha		89 991	185 851
Nõuded ja ettemaksed	6	289 623	391 385
Käibevara kokku		379 614	577 236
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7	10 145 170	13 500 084
Materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)	8	46 468	56 796
Põhivara kokku		10 191 638	13 556 880
VARAD KOKKU		10 571 252	14 134 116
	Lisad	31.12.2006	31.12.2005
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9,12	578 995	680 478
Võlad ja ettemaksed	10,11	289 832	172 204
Lühiajalised kohustused kokku		868 827	852 682
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	9,12	8 767 209	9 290 748
Muud pikaajalised võlad		0	3 500 000
<i>Pikaajaline võlg omanikule</i>		0	3 500 000
Pikaajalised kohustused kokku		8 767 209	12 790 748
KOHUSTUSED KOKKU		9 636 036	13 643 430
Omakapital			
Osakapital		50 000	50 000
Kohustuslik reservkapital		5 000	0
Eelmiste per. jaotamata kasum		435 686	0
Aruandeaasta kasum /kahjum/		444 530	440 686
OMAKAPITAL KOKKU		935 216	490 686
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		10 571 252	14 134 116

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	kroonides			
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo 19.01.2005	50 000	0	0	50 000
Aruandeaasta puhaskasum			440 686	440 686
Saldo 31.12.2005	50 000	0	440 686	490 686
Saldo 31.12.2005	50 000	0	440 686	490 686
2005.a. kasumi jaotamine		5 000	- 5 000	0
Aruandeaasta puhaskasum			444 530	444 530
Saldo 31.12.2006	50 000	5 000	880 216	935 216

RAHAVOOGUDE ARUANNE

		kroonides	
	Lisad	01.01.2006- 31.12.2006.a.	19.01.2005- 31.12.2005.a.
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		949 033	793 050
Korrigeerimised (+/-)			
Põhivara kulum	7; 8	338 742	349 339
Kasum kinnisvarainvesteeringust		- 105 000	0
Muutus äritegevusega seotud nõuetes	6	101 762	-391 385
Muutus äritegevusega seotud võlgades ja ettemaksetes	10,11	117 628	172 204
Kokku rahavood äritegevusest		1 402 165	923 208
Rahavood investeerimistegevusest			
Soetatud kinnisvarainvesteeringud	7	- 360 289	-10 337 584
Soetatud põhivara	8	- 8 211	-18 635
Saadud intresse		110	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		- 368 390	-10 356 219
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenu		0	10 456 000
Laenude tagasimaksed		- 625 021	-484 774
Makstud intresse		- 504 613	-352 311
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		- 1 129 634	9 618 915
Rahavood kokku		- 95 859	185 904
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		185 851	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		- 95 859	185 904
Valuutakursside muutuste mõju (pangakonto valuutakursi muutus)		0	-53
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		89 991	185 851

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

OÜ VVÜ Areng raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad RaamatupidamiseToimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ VVÜ Areng kasutab kasumiaruande skeemi nr. 1
Aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvates summadest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast. Kasutatud on järgmisi amortisatsiooni määrasid :

Hooned 2 - 8 %

Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara ja kulum

Materiaalse põhivarana arvestatakse vara, mille kasutusiga on üle ühe aasta ja soetusmaksumus üle 3 000 krooni. Amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumi norm aastas on määratud igale põhivara objektile lähtuvalt kasulikust tööeest. Kasutatud on järgmisi amortisatsiooni määrasid :

Muu inventar 20 - 40 %

Aruandeperoodil põhivarade ümberhindlust ei toimunud.

Materiaalse vara väheväärtuslike objekte, mille maksumus on alla 3 000 krooni, kajastatakse väheväärtusliku inventarina ja kantakse 100 % - liselt kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5 %-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10 % ettevõtte osakapitalist.

Juhatuse liige
Valter Koltšin

Kohustused

Pikaajalistena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansipäeva. Materiaalselt fikseeritavad teadaolevad kohustused on esitatud bilansis.

Tulude ja kulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Tulude ja kulude arvestuses on lähtutud tekkepõhisuse ning tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Lisa 2 Müügitulu

	kroonides	
Müügitulu	01.01.2006- 31.12.2006	19.01.2005- 31.12.2005
Tulud teenuste müügist Eestis	2 667 096	2 302 693
<i>s.h. Üüriteenus</i>	1 799 317	1 631 028
<i>Kommunaalteenus</i>	747 779	667 745
<i>Muu teenus</i>	120 000	3 920
Tulu teenuste müügist Lätis		75 627
Müügitulu kokku	2 667 096	2 378 320

Lisa 3 Kaubad, materjal ja teenused

	kroonides	
	01.01.2006-31.12.2006	19.01.2005-31.12.2005
Elekter	378 336	343 583
Soojus	281 555	207 920
Vesi ja kanalisatsioon	56 115	47 993
Koristusteenus	35 415	37 444
Prügivedu	15 653	13 660
Valve	14 450	12 501
Kaubad, materjal ja teenused kokku	781 524	663 101

Lisa 4 Muud tegevuskulud

	kroonides	
Tegevuskulud	01.01.2006- 31.12.2006	19.01.2005- 31.12.2005
Ruumide rent	0	50 965
Väikevahendite kulu	3 578	65 517
Mobiiltelefon	29 982	12 634
Bürootarbed	411	0
Ruumide sisustus	700	0
Büroomasinad, olmetehnika	2 204	0
Raamatupidamisteenused, audit	52 700	45 164
Juriidilised kulud	30 193	144 048
Hoonete kindlustus	15 970	22 510
Haldusteenus	0	21 250
Reklaam	3 974	0
Hooldus	5 233	7 498
Jooksev remont	239 516	105 510
Ostetud transporditeenused	0	9 800
Muud tegevuskulud	4 000	13 292
Ebatõenäoliste nõuete kulu	138 083	0
Panga teenustasud	1 376	0
Maamaks	15 939	0
Tegevuskulud kokku	543 859	498 188

Lisa 5 Tööjõukulud

	kroonides	
	01.01.2006- 31.12.2006	19.01.2005- 31.12.2005
Juhatuse liikme tasu	84 000	56 000
Puhkusetasud	2 600	0
Töötasu	32 500	0
Palgaga seotud maksud	39 411	18 480
Tööjõukulud kokku	158 511	74 480

Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed

	kroonides	
	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded ostjate vastu	362 534	329 407
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	- 138 083	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	3 194	0
Ettemaksed teenuste eest	61 978	61 978
Nõuded ja ettemaksed kokku	289 623	391 385

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (soetusmaksumuse meetodil)

	kroonides
Soetusmaksumus 19.01.2005	0
Akumuleeritud kulum 19.01.2005	0
Jääkmaksumus 19.01.2005	0
Ostud	13 837 584
Amortisatsioonikulu	-337 500
Soetusmaksumus 31.12.2005	13 837 584
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-337 500
Jääkmaksumus 31.12.2005	13 500 084
Ümberklassifitseerimine	360 289
Ostetud kinnisvarainvesteeringu tagastus	- 3 500 000
Tagastatud kinnisvarainvesteeringu amortisatsioon	105 000
Amortisatsioonikulu	- 320 203
Soetusmaksumus 31.12.2006	10 697 873
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	- 552 703
Jääkmaksumus 31.12.2006	10 145 170

Kinnisvarainvesteeringutelt teenis ettevõtte aruandeaastal renditulu summas 1 799 tuhat krooni ning nende haldamisega otseselt kaasnenud kulud ulatusid 748 tuhande kroonini.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	kroonides KOKKU
Saldo seisuga 19.01.2005			
Soetusmaksumus	50 000	0	50 000
Akumuleeritud kulum	0		0
Jääkmaksumus	50 000	0	50 000
2005.a toimunud muutused			
Soetatud põhivara	18 635		18 635
Amortisatsioonikulu	-11 839		-11 839
Saldo seisuga 31.12.2005			
Soetusmaksumus	68 635	0	68 635
Akumuleeritud kulum	-11 839		-11 839
Jääkmaksumus	56 796	0	56 796
2006.a toimunud muutused			
Soetatud põhivara	8 211	360 289	368 500
Ümberklassitseerimine kinnisvarainvesteeringuks		- 360 289	- 360 289
Amortisatsioonikulu	- 18 539		-18 539
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus	76 846	0	76 846
Akumuleeritud kulum	- 30 378		- 30 378
Jääkmaksumus	46 468	0	46 468

Juhatuse liige
Valter Koks

Lisa 9 Laenukohustused

kroonides

	<i>Tagasi maksta</i>				
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi-määr
Pikaajalised pangalaenu	9 346 204	578 995	8 767 209	2012.a.	4,6 %
AS Eesti Ühispank	9 346 204	578 995	8 767 209	2012.a.	4,6 %
Kokku	9 346 204	578 995	8 767 209		

	<i>Tagasi maksta</i>					
	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-3 aasta jooksul	Üle 3 aasta	Tagasimakse tähtaeg	Intressi-määr
Pikaajalised pangalaenu	9 971 226	680 478	2 236 444	7 054 304	2012.a.	4,6 %
AS Eesti Ühispank	9 971 226	680 478	2 236 444	7 054 304	2012.a.	4,6 %
Kokku	9 971 226	680 478	2 236 444	7 054 304		

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisa 12.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

kroonides

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad ja ettemaksed		
Võlad hankijatele	229 980	121 793
Maksuvõlad (lisa 11)	36 833	32 246
Muud võlad	23 019	18 165
Võlad ja ettemaksed kokku	289 832	172 204

Lisa 11 Maksuvõlad

kroonides

	31.12.2006	31.12.2005
Maksuliik		
Üksikisiku tulumaks	4 199	2 422
Sotsiaalmaks	8 910	4 620
Käibemaks	23 339	25 204
Pensionikindlustus	260	0
Ettevõtte tulumaks	7	0
Töötuskindlustusmaks	118	0
Maksuvõlad kokku	36 833	32 246

Eelpool toodud maksuvõlad ei sisalda intresse.

Lisa 12 Laenude tagatised ja panditud varad

AS SEB Eesti Ühispank poolt saadud laenu (31. detsembri 2006 seisuga 9 346 tuhat krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

Pandi liik	Kuupäev	Registrios nr.	Pandi ese
Hüpoteek Eesti Ühispank	07.03.2006	3707408	kinnistu asukohaga II Tartu Põik 2A, Jõhvi
Hüpoteek Eesti Ühispank	07.03.2006	3707808	kinnistu asukohaga II Tartu Põik 2B, Jõhvi
Hüpoteek Eesti Ühispank	07.03.2006	3707508	kinnistu asukohaga II Tartu Põik 2C, Jõhvi
Hüpoteek Eesti Ühispank	07.03.2006	3708008	kinnistu asukohaga II Tartu Põik 2D, Jõhvi
Hüpoteek Eesti Ühispank	07.03.2006	3707908	kinnistu asukohaga II Tartu Põik 2E, Jõhvi
Hüpoteek Eesti Ühispank	07.03.2006	3707608	kinnistu asukohaga II Tartu Põik 2G, Jõhvi
Hüpoteek Eesti Ühispank	07.03.2006	3708108	kinnistu asukohaga II Tartu Põik 2H, Jõhvi
Hüpoteek Eesti Ühispank	07.03.2006	3707708	kinnistu asukohaga II Tartu Põik 2J, Jõhvi

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

OÜ VVÜ Areng aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

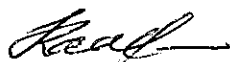
Saldod seotud osapooltega:

	kroonides	
	31.12.2006	31.12.2005
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	0	3 500 000
Pikaajalised kohustused kokku	0	3 500 000

Juhatuse liige
Valter Koltšin

JUHATUSE ALLKIRJAD 2006 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ VVÜ Areng majandusaasta aruande allkirjastamine 29.mai 2007.a.
(aruanne on kinnitatud osaniku poolt 29.mai 2007.a.):



Juhatusel liige
Valter Koltšin

Juhatusel liige
Valter Koltšin

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Jaotamata kasum enne majandusaasta aruande kinnitamist	435 686 krooni
--	----------------

• 2006.a. aruandeaasta kasum	444 530 krooni
------------------------------	----------------

Suunata eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	444 530 krooni
---	----------------

Jaotamata kasum peale majandusaasta aruande kinnitamist	880 216 krooni
---	----------------

VVÜ ARENG OÜ OSANIKE NIMEKIRI

29.05.2007.a. seisuga

VALTER KOLTŠIN	
Isikukood	34901085214
Aadress	Sulevi 4 44309 Rakvere
Osa nimiväärtus	50 000
Osade arv	1
Osade summa	50 000