

29. 06. 2006

SISSE TULNUDE
nr. 2883/11

MAJANDUSAASTA ARUANNE

a

VVÜ ARENG OÜ

HELEN ADAMA
registrisekretär

Majandusaasta algus :	19. jaanuar 2005.a.
Majandusaasta lõpp :	31. detsember 2005.a.
Registrikood :	11089374
Aadress :	Lai 11 44308 Rakvere
Telefon :	+372 504 3124
Telefaks :	+372 337 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 sanitaartechniliste tööde organiseerimine
Dokumentide loetelu, mis lisatakse majandusaasta aruandele:	- majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek; - üle 10% osasid omavate osanike nimekiri.

Juhatuseliige
Valter Koltšin

Sisukord

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	4
KASUMIARUANNE	5
BILANSS	5
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	6
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	7
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	7
Lisa 2 Müügitulu.....	8
Lisa 3 Kaubad, materjal ja teenused	8
Lisa 4 Muud tegevuskulud.....	9
Lisa 5 Tööjõukulud	9
Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (soetusmaksumuse meetodil).....	10
Lisa 8 Materiaalne põhivara.....	10
Lisa 9 Laenukohustused.....	11
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 11 Maksuvõlad.....	11
Lisa 12 Laenude tagatised ja panditud varad.....	12
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega.....	12
JUHATUSE ALLKIRJAD 2005 MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	13

Juhatuse liige


Valter Koltšin

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE

OÜ VVÜ Areng asutati 2005. aastal. Firma põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine, hooldamine ja üürile andmine.

Käive

OÜ VVÜ Areng 2005.a. käive moodustas 2 378 tuhat krooni. Ettevõtte ärikulud moodustasid 1 585 tuhat krooni. 2006.a. käibeks planeeritakse ~ 2,5 miljonit krooni.

Investeeringud

2005.a. investeeriti põhivarasse 18 tuhat krooni. Kinnisvarainvesteeringuid soetati kokku 13 838 tuhande krooni eest. 2006.a. planeeritakse investeerida peamiselt olemasolevate kinnisvarainvesteeringute parendamisse.

Töötajad

Ettevõttes töötas 2005.a. 1 töötaja ning kogu 2005.a. tööjõukulu kokku moodustus 74 tuhat krooni, sh sotsiaalmaksukulu 18 tuhat krooni. Ettevõtte juhatus koosneb 1 liikmest. 2005.a. juhatuse liikme tasu oli 74 tuhat krooni. Juhatus liikmele tasu tagasikutsumisel või ametist lahkumisel ei ole ette nähtud.

OÜ VVÜ Areng peamised suhtarvud

	2005
Varade rentaablus	0,031
Omakapitali rentaablus (ROE)	0,898
Maksevõime üldine tase	0,677
Võõrkapitali ja omakapitali suhe	27,805

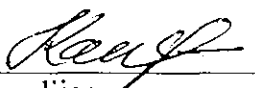
Suhtarvude arvutamise metoodika:

Varade rentaablus = puhaskasum/varad kokku.

Omakapitali rentaablus (ROE) = puhaskasum / omakapital.

Maksevõime üldine tase = käibevara / lühiajalised kohustused.

Võõrkapitali ja omakapitali suhe = võõrkapital / omakapital.


Juhatus liige
Valter Koltšin

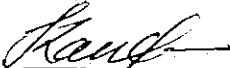
Juhatus liige
Valter Koltšin

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

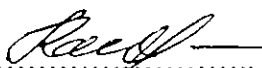
Käesolevaga deklareerin oma vastutust raamatupidamise aastaaruande eest ja kinnitan, et lehekülgedel 4 kuni 12 toodud OÜ VVÜ Areng 2005.a. raamatupidamise aastaaruanne:

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.


Juhatuse liige
Valter Koltšin

13. juuni 2006.a.

Juhatuse liige


Valter Koltšin

KASUMIARUANNE

Skeem 1

kroonides

	Lisad	19.01.2005- 31.12.2005.a.
Äritulud		
Müügitulu	2	2 378 320
Äritulud kokku		2 378 320
Ärikulud		
Kaubad, materjal, teenused	3	-663 101
Muud tegevuskulud	4	-498 188
Tõõjõukulud	5	-74 480
Kulum	7; 8	-349 339
Muud ärikulud		-162
Ärikulud kokku		-1 585 270
Ärikasum [-kahjum]		793 050
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud		-352 311
Kahjum valuutakursi muutustest		-53
Finantstulud ja -kulud kokku		-352 356
Aruandeaasta puhaskasum [-kahjum]		440 686

BILANSS

kroonides

	Lisad	31.12.2005	19.01.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha		185 851	0
Nõuded ja ettemaksed	6	391 385	0
Käibevara kokku		577 236	0
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7	13 500 084	0
Materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)	8	56 796	50 000
Põhivara kokku		13 556 880	50 000
VARAD KOKKU		14 134 116	50 000
	Lisad	31.12.2005	19.01.2005
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	680 478	0
Võlad ja ettemaksed	10	172 204	0
Lühiajalised kohustused kokku		852 682	0
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	9	9 290 748	0
Muud pikaajalised võlad		3 500 000	0
Pikaajaline võlg omanikule		3 500 000	0
Pikaajalised kohustused kokku		12 790 748	0
KOHUSTUSED KOKKU		13 643 430	0
Omakapital			
Osakapital		50 000	50 000
Aruandeaasta kasum [kahjum]		440 686	0
OMAKAPITAL KOKKU		490 686	50 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		14 134 116	50 000

Juhatuse liige
Valter Koltšin

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides

	Osakapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo-19.01.2005	50 000		50 000
Aruandeaasta puhaskasum		440 686	440 686
31.12.2005	50 000	440 686	490 686

RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides

	Lisad	19.01.2005-31.12.2005.a.
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum		793 050
Korrigeerimised (+/-)		
Põhivara kulum	7; 8	349 339
Muutus äritegevusega seotud nõuetes	6	-391 385
Muutus äritegevusega seotud võlgades ja ettemaksetes	10	172 204
Kokku rahavood äritegevusest		923 208
Rahavood investeerimistegevusest		
Soetatud kinnisvarainvesteeringud	7	-10 337 584
Soetatud põhivara	8	-18 635
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-10 356 219
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenu		10 456 000
Laenude tagasimaksed		-484 774
Makstud intresse		-352 311
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		9 618 915
Rahavood kokku		185 904
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		185 904
Valuutakursside muutuste mõju (pangakonto valuutakursi muutus)		-53
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		185 851

Juhatuse liige
Valter Koltšin

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 summades.

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 akumuliseeritud 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 10 000 krooni. Amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumi norm aastas on määratud igale põhivara objektile lähtuvalt kasulikust tööeast.

Kasutatud on järgmisi amortisatsiooni määrasid :

Muu inventar 20 - 40 %

Aruandeperoodil põhivarade ümberhindlust ei toimunud.

Materiaalse vara väheväärtuslikke objekte, mille maksumus on alla 10 000 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.

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

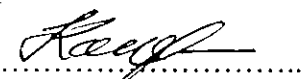
Müügitulu	19.01.2005- 31.12.2005
Tulud teenuste müügist Eestis	2 302 693
<i>s.h. Üüriteenus</i>	1 631 028
<i>Kommunaalteenus</i>	667 745
<i>Muu teenus</i>	3 920
Tulu teenuste müügist Lätis	75 627
Müügitulu kokku	2 378 320

Lisa 3 Kaubad, materjal ja teenused

kroonides

	19.01.2005-31.12.2005
Elekter	343 583
Soojus	207 920
Vesi ja kanalisatsioon	47 993
Koristusteenus	37 444
Prügivedu	13 660
Valve	12 501
Kaubad, materjal ja teenused kokku	663 101

Juhatuse liige


 Valter Koltšin

Lisa 4 Muud tegevuskulud

kroonides

Tegevuskulud	19.01.2005- 31.12.2005
Ruumide rent	50 965
Väikevahendite kulu	65 517
Mobiiltelefon	12 634
Raamatupidamisteenused, audit	45 164
Juriidilised kulud	144 048
Hoonete kindlustus	22 510
Haldusteenus	21 250
Hooldus	7 498
Jooksev remont	105 510
Ostetud transporditeenused	9 800
Muud tegevuskulud	13 292
Tegevuskulud kokku	498 188

Lisa 5 Tööjõukulud

kroonides

	19.01.2005- 31.12.2005
Juhatuse liikme tasu	56 000
Palgaga seotud maksud	18 480
Tööjõukulud kokku	74 480

Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed

kroonides

	31.12.2005
Nõuded ostjate vastu	329 407
Ettemaksed teenuste eest	61 978
Nõuded ja ettemaksed kokku	391 385

Juhatuse liige
Valter Koltšin

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

Kinnisvarainvesteeringutelt teenis ettevõtte aruandeaastal renditulu summas 1 631 tuhat krooni ning nende haldamisega otseselt kaasnenud kulud ulatusid 885 tuhande kroonini.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

kroonides

	Muu materiaalne põhivara	KOKKU
Saldo seisuga 19.01.2005	50 000	50 000
Soetusmaksumus		
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	50 000	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	68 635
Akumuleeritud kulum	-11 839	-11 839
Jääkmaksumus	56 796	56 796

Lisa 9 Laenukohustused

kroonides

	<i>Tagasi maksta</i>				Tagasimakse tähtaeg	Intressi-määr
	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-3 aasta jooksul	Üle 3 aasta		
Pikaajalised pangalaenud	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

Võlad ja ettemaksed	31.12.2005
Võlad hankijatele	121 793
Maksuvõlad (lisa 11)	32 246
Muud võlad	18 165
Võlad ja ettemaksed kokku	172 204

Lisa 11 Maksuvõlad

kroonides

Maksuliik	31.12.2005
Üksikisiku tulumaks	2 422
Sotsiaalmaks	4 620
Käibemaks	25 204
Maksuvõlad kokku	32 246

Eelpool toodud maksuvõlad ei sisalda intresse.

Lisa 12 Laenude tagatised ja panditud varad

AS SEB Eesti Ühispank poolt saadud laenu (31. detsembri 2005 seisuga 9 971 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

	31.12.2005
Võlg omanikule	3 500 000
Pikaajalised kohustused kokku	3 500 000

Seoses VVÜ Areng OÜ poolse tasumiskohustuse võimatusega lõpetati 21. 02. 2006 aastal müügilepingu kehtivus kinnisvaraobjektile asukohaga Rakveres summas 3 500 000 EEK.

Juhatuse liige


Valter Koltšin

JUHATUSE ALLKIRJAD 2005 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ VVÜ Areng majandusaasta aruande allkirjastamine 13.juuni 2006.a.
(aruanne on kinnitatud osaniku poolt 13.juuni 2006.a.):



Juhatuse liige
Valter Koltšin


Valter Koltšin

OÜ VVÜ ARENG MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

• 2005.a. aruandeaasta kasum	440 686 krooni
Suunata kohustuslikku reservfondi	5 000 krooni
Suunata eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	435 686 krooni
Jaotamata kasum peale majandusaasta aruande kinnitamist	435 686 krooni



VVÜ ARENG OÜ OSANIKE NIMEKIRI

13.06.2006.a. seisuga

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

