

267165

Harju Maakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

02 -07- 2008

Imbi Hunt

Majandusaasta aruanne

VISPELL KV OÜ

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2006

Äriregistri kood 10674544
Aadress: Pärnu mnt. 67a 10134 Tallinn
Telefon: 6 819 912
Faks: 6 819 901
Põhitegevusala: Tehingud kinnis- ja vallasvaraga
Tegevjuht: Sven-Erik Uga
Audiitor: Rimess OÜ

Lisanduvad dokumendid: Osanike nimekiri
Audiitori järeldusotsus

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON.....	4
Raamatupidamisbilanss.....	5
Kasumiaruanne (skeem 2).....	6
Omakapitali muutuste aruanne.....	7
Rahavoogude aruanne.....	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	9
Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid.....	9
Lisa 1. Raha ja raha ekvivalendid.....	12
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu.....	12
Lisa 3. Muud nõuded.....	12
Lisa 4. Viitlaekumised ja ettemaksed.....	13
Lisa 5. Maksud.....	13
Lisa 6. Varud.....	13
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud.....	14
Lisa 8. Materiaalne põhivara.....	15
Lisa 9. Võlakohustused.....	16
Lisa 10. Viitvõlad ja ettemakstud tulud.....	16
Lisa 11. Omakapital.....	16
Lisa 12. Müügitulu.....	17
Lisa 13. Müüdnud toodete kulud.....	17
Lisa 14. Üldhalduskulud.....	17
Lisa 15. Seotud osapooled.....	18
Lisa 16. Lühiajalised eraldised.....	18
Lisa 17. Laenu tagatis ja panditud vara.....	18
Lisa 18. Muud äritulud ja -kulud.....	19
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek.....	20
Majandusaasta aruande allkirjad.....	21

Lisatud dokumendid:

1. Osanike nimekiri
2. Audiitori järeldusotsus



TEGEVUSARUANNE

Vispell KV OÜ on asutatud mais 2000. Ettevõtte on põhikirja järgi õigus tegutseda järgmistel tegevusaladel:

1. kinnisvara arendus, kinnisvara käsutamine, kasutamine ja valdamine;
2. investeerimisalaste ja kinnisvaraalaste teenuste osutamine ja konsultatsioon.

Vispell KV OÜ tulud tulenesid enamikus rendipindade rendileandmisest. Aruandeaasta müügitulu oli 8 994 214 krooni ja puhaskasum oli 8 957 320 krooni.

Vispell KV OÜ aruandeaastal töötajad ei olnud.

Vispell KV OÜ juhatus on üheliikmeline. Juhatusel liikmele töötasu ei makstud.

2006. aasta peamiseks tegevuseesmärgiks on tagada jätkuvalt Mustamäe tee 44 äri- ja bürookompleksi välja rentimisel madal vakantsus ja efektiivne haldamine.

Vispell KV OÜ peamised finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta:

Suhtarvud	2006	2005
Puhaskasumimarginaal: puhaskasum/müügitulu	100%	27%
Ärikasumimarginaal: Ärikasum/ müügitulu	110%	41%
Omakapitali tootlus aastas: puhaskasum/ perioodi keskmine omakapital	45%	92%
Aktivate tootlus aastas: puhaskasum/ perioodi keskmised aktivad	17%	13%
Omakapitali määr: omakapital/koguaktivad	49%	14%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: käibevara/lühiajalised kohustused	0,5	2,6



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON**

Vispell KV OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2006 ja aastaaruande koostamispäeva 30.06.2007 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on Vispell KV OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2006.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 30 juunil 2007.a

Sven-Erik Uga
Juhatuse liige



Raamatupidamisbilanss
Kroonides/EEK

VARAD				
	Lisa	31.12.2006	31.12.2005	<i>korrigeeritud</i>
KÄIBEVARA				
Raha ja pangakontod	1	684 167	220 667	
Nõuded ostjate vastu	2	308 751	328 101	
Muud nõuded	3	101 016	6 405 610	
Viitlaekumised ja ettemaksed	4	20 455	465 050	
Varud	6	0	29 383	
KÄIBEVARA KOKKU		1 114 389	7 448 810	
PÕHIVARA				
Pikaajalised nõuded	3, 15	15 947 636	0	
Kinnisvarainvesteeringud	7	55 000 000	28 679 557	
Materiaalne põhivara	8	0	1 963	
PÕHIVARA KOKKU		70 947 636	28 681 520	
VARA KOKKU		72 062 025	36 130 330	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
		31.12.2006	31.12.2005	
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED				
Võlakohustused	9	1 481 871	2 132 290	
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		315 516	309 098	
Võlad tarnijatele		194 249	329 412	
Muud lühiajalised võlad	15	45 902	0	
Maksuvõlad	5	85 599	70 393	
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	10	81 747	46 739	
Lühiajalised eraldised	16	55 000	0	
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		2 259 884	2 887 932	
PIKAAJALISED KOHUSTUSED				
Pikaajalised võlakohustused	9	34 516 470	28 223 316	
Muud pikaajalised võlad		57 932	69 106	
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		34 574 402	28 292 422	
KOHUSTUSED KOKKU		36 834 286	31 180 354	
OMAKAPITAL				
Osakapital nimiväärtuses	11	40 000	40 000	
Reservid		5 075	5 075	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		26 225 344	2 635 701	
Aruandeaasta kasum (kahjum)		8 957 320	2 269 200	
KOKKU OMAKAPITAL		35 227 739	4 949 976	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		72 062 025	36 130 330	

 Alkirjastatud
 loenditöökoostööga

5

juhatuse liige

Allkiri

Kasumiaruanne (skeem 2)
Kroonides/EEK

	Lisa	2006	2005
Müügitulu	12	8 994 214	8 433 091
Realiseeritud toodete kulu	13	2 886 226	3 741 426
BRUTOKASUM		6 107 988	4 691 665
Turustuskulud		0	12 200
Üldhalduskulud	14	1 257 697	1 251 730
Muud äritulud	18	5 032 268	4 645
Muud ärikulud	18	17 880	980
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		9 864 679	3 431 400
FINANTSTULUD JA -KULUD		-907 359	-1 162 200
intressikulud		-1 702 787	-1 607 513
kasum (kahjum) valuutakursi muutusest		0	-3 433
muud finantstulud ja -kulud		795 428	448 746
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		8 957 320	2 269 200
KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST		8 957 320	2 269 200
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		8 957 320	2 269 200

Omakapitali muutuste aruanne
Kroonides/EEK

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelm. perioodide jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.04	40 000	5 075	-602 580	1 140 012	582 507
Eelmise perioodi kasum			1 140 012	-1 140 012	
2004.a. kasum				2 098 269	
Seisuga 31.12.04	40 000	5 075	537 432	2 098 269	2 680 776
Seisuga 01.01.05	40 000	5 075	537 432	2 098 269	2 680 776
Eelmise perioodi kasum			2 098 269	-2 098 269	
2005.a. kasum				2 269 200	
Seisuga 31.12.05	40 000	5 075	2 635 701	2 269 200	4 949 976
Seisuga 01.01.06	40 000	5 075	2 635 701	2 269 200	4 949 976
Eelmise perioodi kasum			2 269 200	-2 269 200	
Kinnisvarainvesteeringute õiglasesse väärtusesse hindamise kasum			21 320 443		
01.01.2006					
2006.a. kasum				8 957 320	
Seisuga 31.12.06	40 000	5 075	26 225 344	8 957 320	35 227 739

Vastavalt Vispell KV OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.

2006. aastal dividende ei makstud.

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 11.

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

Kroonides/EEK

	Lisa	2006	2005
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Kasum enne tulumaksu		8 957 320	2 269 200
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>			
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	8	1 963	4 204
Kinnisvarainvesteeringute kulum	7	-5 000 000	1 442 669
Intressitulu	4	-793 968	-448 746
Intressikulu		1 702 787	1 607 513
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust		4 868 102	4 874 840
Nõuded ostjate vastu (+/-)	2	19 350	36 705
Muud lühiajalised nõuded (+/-)	3	-101 016	603
Varud (+/-)	6	29 383	-29 383
Tulevaste perioodide kulud (+/-)	4	-2 359	-12 392
Maksunõuded/võlad (+/-)	5	15 206	-8 939
Võlgnevus hankijatele (+/-)		-135 164	140 080
Mitmesugused võlad (+/-)		45 902	0
Ostjate ettemaksed (+/-)		-4 756	-7 999
Viitvõlad (+/-)	10	19 969	-10 531
Lühiajaline eraldis (+/-)	16	55 000	0
Põhitegevuse genereeritud raha		4 809 617	4 982 984
Intressimaksed		-1 687 748	-1 606 093
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		3 121 869	3 376 891
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD			
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	7	0	-1 591 061
Antud laenud	3	-8 200 000	0
Intresside laekumised	4	353	464
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		-8 199 647	-1 590 597
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD			
Laenu võtmine		7 306 962	0
Laenude tagasimaksmine	9	-1 665 684	-2 028 193
Laenukulud		-100 000	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		5 541 278	-2 028 193
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS		463 500	-241 899
RAHA ALGJÄÄK	1	220 667	393 458
RAHA LÖPPJÄÄK	1	684 167	220 667

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Vispell KV OÜ 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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.

Aruandeaastal toimunud arvestusmeetodite muudatused

2006 aastal muutis ettevõtte arvestuspõhimõtteid ja hakkas kasutama kinnisvarainvesteeringute üle arvepidamist õiglase väärtuse meetodil. Kuni 2006 aastani kasutati soetusmaksumuse meetodit ja arvestati kulumit. Arvestusmeetodi muudatusega muutus ettevõtte jaotamata kasum, seoses kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamisega seisuga 01.01.2006.

Arvestusmeetodi muudatuse mõju:

Elmiste perioodide jaotamata kasum 31.12.2005	2 635 701
Aruande kasum 31.12.2005	2 269 199
Arvestusmeetodi muutusest tulenev kasum 01.01.2006	21 320 443
Elmiste perioodide jaotamata kasum 31.12.2006	26 225 344
Arvestusmeetodi muutusest tulenev kasum 31.12.2006	5 000 000

Korrigeerimine

Alates 2006.a. kajastatakse ostjate ettemakseid lühi- ja pikaajaliste ettemaksetena. Vastavalt korrigeeriti 2005.a. andmeid:

	2005 aasta	Korrigeerimine	2005 korrigeeritud
Ostjate ettemaksed	378 204	-69 106	309 098
Muud pikaajalised kohustused	0	+69 106	69 106

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara on vara, mille kasutusiga on pikem, kui üks aasta ja mille maksumus ületab 10 000 krooni. Vara, mis ei ületa nimetatud maksumust loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kuludesse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Parenduskulud on liidetud põhivara maksumusele. Kulumit on arvestatud lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest järgnevalt:

- masinad ja seadmed 4 aastat;
- muu inventar 4 aastat.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil kajastades, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud

turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised 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. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 22/78 (kuni 31. detsember 2005 kehtis maksumäär 24/76 ning kuni 31.12.2006 kehtis maksumäär 23/77) 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.

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

Tulu

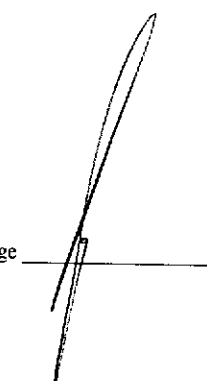
Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on moodustatud reserv, mis moodustab 1/10 osakapitalist.

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Arutanud ja
allkirjastanud
2007.01.10



Lisa 1. Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2006	31.12.2005
Sularaha ja pangakontod EEK	639 891	206 028
Sularaha ja pangakontod EUR	44 276	14 639
Raha ja pangakontod kokku	684 167	220 667

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2006	31.12.2005
Ostjatelt laekumata arved	310 959	328 342
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-2 208	-241
Nõuded ostjate vastu kokku	308 751	328 101

	31.12.2006	31.12.2005
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-241	-3 995
Eelneval perioodil kuluna kajastatud nõuete laekumine	0	3 995
Bilansist välja kantud lootusetud nõuded	-15 182	21 374
Bilansist välja kantud nõuded kahjumisse	15 423	0
Täiendav ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	-2 208	-21 615
Ebatõenäoliselt laekuvad arved kokku	-2 208	-241

Lisa 3. Muud nõuded

	Tagasimakse tähtaeg		
	Saldo		Intressi-
	31.12.2006	1 aasta jooksul	määr
Muu lühiajaline nõue	100 566		
Ettemaksu käibemaksu			
arveldused	450		
Kokku	101 016	0	

	Tagasimakse tähtaeg		
	Saldo		Intressi-
	31.12.2006	Üle 1 aasta	määr
Muud nõuded (lisa 15)	15 947 636	15 947 636	7%
Kokku	15 947 636	15 947 636	

	Tagasimakse tähtaeg		
	Saldo		Intressi-
	31.12.2005	1 aasta jooksul	määr
Muud nõuded (lisa 15)	6 405 610	6 405 610	7%
Kokku	6 405 610	6 405 610	

Vispell KV OÜ (Laenu Andja) ja Boccacio OÜ (Lanu Võtja I) ning Rannasalu Haldus OÜ (Laenu Võtja II) vahel on sõlmitud 05.12.2004 laenuleping summas 409 393 EUR, 2006 aastal suurendati summat 933 470 EUR-i võrra, laenusumma jaguneb laenu saaja I ja laenu saaja II vahel võrdsetes osades. Samuti otsustati laenulepingu lisa nr 2 31.12.2006 alusel kanda tasumisele kuuluv intress laenu saaja I ja laenu saaja II vahel võrdsetes osadeks jagunev intress 85 771 EUR laenu põhisumma hulka.

Laenu tagasimaksmistähtaeg on 31.12.2015.a. Pangalaenud on ilma tagatiseta.

Lisa 4. Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Intressid	1 792	353
Boccacio ja Rannasalu Halduse laenu intress (lisa 15)	0	448 393
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	18 663	16 304
Viitlaekumised kokku	20 455	465 050

Lisa 5. Maksud

	31.12.2006	31.12.2005
	Võlg	Võlg
Käibemaks	85 599	70 381
Üksikisiku tulumaks	0	4
Sotsiaalmaks	0	8
	85 599	70 393

Lisa 6. Varud

	31.12.2006	31.12.2005
Ettemaksed tarnijatele	0	29 383
Varud kokku	0	29 383

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

	Maa ja ehitised	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2004	32 178 823	32 178 823
Ostud ja parandused perioodi jooksul	1 591 061	1 591 061
Soetusmaksumus 31.12.2005	33 769 884	33 769 884
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-3 647 658	-3 647 658
Aruandeaastal arvestatud kulum	-1 442 669	-1 442 669
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-5 090 327	-5 090 327
Jääkmaksumus 31.12.2004	28 531 165	28 531 165
Jääkmaksumus 31.12.2005	28 679 557	28 679 557

	Maa ja ehitised	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2005	33 769 884	33 769 884
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-5 090 327	-5 090 327
Aruandeaastal arvestatud kulum	0	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	0
Õiglasesse väärtusesse hindamine 01.01.2006	21 320 443	21 320 443
Õiglasesse väärtusesse hindamine 31.12.2006	5 000 000	5 000 000
Saldo 31.12.2005	28 679 557	28 679 557
Saldo 01.01.2006	50 000 000	50 000 000
Saldo 31.12.2006	55 000 000	55 000 000

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud kinnistu Mustamäe tee 44 koos sellel paikneva hoonega, mida Vispell KV OÜ kasutab renditulu saamise eesmärgil.

Varad on panditud laenu tagatiseks (lisa 16).

2006 aastal muudeti kinnisvarainvesteeringute arvetuspõhimõtet soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile.

Objektilt saadud tulud ja kulud on toodud lisades nr 12 ja nr 13.

Lisa 8. Materiaalne põhivara

	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2005	101 829	101 829
Soetusmaksumus 31.12.2006	101 829	101 829
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	99 866	99 866
Aruandeaastal arvestatud kulum	1 963	1 963
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	101 829	101 829
Jääkmaksumus 31.12.2005	1 963	1 963
Jääkmaksumus 31.12.2006	0	0

	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2004	101 829	101 829
Soetusmaksumus 31.12.2005	101 829	101 829
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	95 662	95 662
Aruandeaastal arvestatud kulum	4 204	4 204
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	99 866	99 866
Jääkmaksumus 31.12.2004	6 167	6 167
Jääkmaksumus 31.12.2005	1 963	1 963

Täielikult amortiseerunud põhivara (0 väärtusega) oli Vispell KV OÜ raamatupidamises seisuga 31.12.2006 arvel soetusmaksumuses 101 829.- krooni.



Lisa 9. Võlakohustused

	Tagasimakse tähtaeg			
	Saldo	12 kuu		Intressi-määr
	31.12.2006	jooksul	üle 1 aasta	
Pikaajalised pangalaenud	35 998 341	1 481 871	34 516 470	1,65%+EURIBOR
AS Eesti Ühispank	35 998 341	1 481 871	34 516 470	1,65%+EURIBOR
Kokku	35 998 341	1 481 871	34 516 470	

	Tagasimakse tähtaeg			
	Saldo	12 kuu		Intressi-määr
	31.12.2005	jooksul	üle 1 aasta	
Pikaajalised pangalaenud	30 355 606	2 132 290	28 223 316	2,9%+EURIBOR
AS Eesti Ühispank	30 355 606	2 132 290	28 223 316	2,9%+EURIBOR
Kokku	30 355 606	2 132 290	28 223 316	

Vispell KV OÜ ja Eesti Ühispanka AS vahel on sõlmitud 05.12.2000 laenuleping nr. 1310171660010 summas 1 853 235 EUR, 2006 aastal suurendati summat 467 000 EUR-i võrra.

Laenu tagasimaksmistähtaeg on 20.03.2010.a. Pangalaenu tagatiseks on Tallinnas Mustamäe linnaosas Mustamäe tee 44 asuv kinnistu seisuga 31.12.2006 väärtuses 55 000 000 krooni. (lisa 17).

Lisa 10. Viitvõlad ja ettemakstud tulud

	31.12.2006	31.12.2005
Intressivõlad	61 778	46 739
Muud viitvõlad	19 969	0
KOKKU:	81 747	46 739

Lisa 11. Omakapital

	31.12.2006	31.12.2005
Osakapital (tuhandetes kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2006 moodustas 35 182 664 krooni (2005 vastavalt 4 904 901 kr).

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 27 442 478 krooni (2005 vastavalt 3 776 774 kr) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 22/78 (kuni 31.12.2006 kehtis maksumäär 23/77) netodividendidena väljamakstavalt summalt, seega 7 740 186 krooni (2005 vastavalt 1 128 127 kr).

Lisa 12. Müügitulu

	2006		2005	
Renditeenus (lisa 7)	7 017 199	78,0%	6 463 457	76,6%
Kommunaalteenuste müük	1 653 268	18,4%	1 517 094	18,0%
Muud	323 747	3,6%	452 540	5,4%
Kokku	8 994 214	100%	8 433 091	100%

Müügitulu riikide lõikes:	2006		2005	
Eesti	8 994 214	100,0%	8 433 091	100,0%
Kokku	8 994 214	100%	8 433 091	100%

Lisa 13. Müüdud toodete kulud

	2006	2005
Ostetud kaubad ja teenused (lisa 7)	2 884 263	2 172 699
Tööjõukulud	0	34 474
Kulum	1 963	1 446 874
Muud kulud	0	87 379
Müüdud toodete kulud kokku	2 886 226	3 741 426

Lisa 14. Üldhalduskulud

	2006	2005
Ostetud teenused	1 240 162	1 218 400
Muud üldhalduskulud	17 535	33 330
Üldhalduskulud kokku	1 257 697	1 251 730

Lisa 15. Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud)
- tütar- ja sidusettevõtjad, konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad; tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, nende lähikondsed ja nendega seotud firmad.

Laenud ja nõuded (lisa 3)	31.12.2006	31.12.2005
OÜ Boccacio (omanik)	7 973 818	3 202 805
OÜ Rannasalu Haldus (omanik)	7 973 818	3 202 805
Seotud isikud kokku	15 947 636	6 405 610

Muud lühiajalised kohustused	31.12.2006	31.12.2005
OÜ Boccacio (omanik)	41 300	0
OÜ Rannasalu Haldus (omanik)	4 602	0
Seotud isikud kokku	45 902	0

Lühiajalised eraldised (lisa 15)	31.12.2006	31.12.2005
OÜ Rannasalu Haldus (omanik)	55 000	0
Seotud isikud kokku	55 000	0

	Tehingud seotud osapooltega	
	2006	2005
	Ostud	Ostud
OÜ Boccacio (omanik)	101 800	50 622
OÜ Rannasalu Haldus (omanik)	420 000	495 600
OÜ Railikos (juhatuse liikmega seotud ettevõtte)	420 000	385 000
Kaupade ost-müük kokku	941 800	931 222

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Lisa 16. Lühiajalised eraldised

	31.12.2006	31.12.2005
Lühiajalised eraldised (lisa 15)	55 000	0
Eraldis kokku	55 000	0

Vispell KV OÜ on kokku leppinud et Rannasalu Haldus OÜ kui haldusteenuse pakkuja tasutakse iga-aastaste tulemuste põhjal tulemuspreemiat.

Lisa 17. Laenu tagatis ja panditud vara

AS Eesti Ühispanga laenulepingu nr. 1310171660010 tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule asukohaga Tallinnas Mustamäe tee 44, summas I jrk summas 28 100 000 krooni ja II jrk summas 10 900 000 krooni.

Vaata lisa nr 7 ja nr 9.

Lisa 18. Muud äritulud ja -kulud**Muud äritulud**

Põühitegevusega mitteseotud äritulud

Saadud trahvid ja viivised

Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest

Kokku muud äritulud

31.12.2006	31.12.2005
13 267	1 160
19 001	3 485
5 000 000	0
5 032 268	4 645

Muud ärikulud

Makstud viivised, intressid

Kursikahjum

Kahjum ebatõenäoliselt laekuvatest arvetest

Muud ärikulud

Kokku muud ärikulud

31.12.2006	31.12.2005
311	615
1 496	360
15 423	0
650	5
17 880	980

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

Vispell KV OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2006. aasta lõpuks kogunenud 8 957 320 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele 8 957 320 krooni.



Majandusaasta aruande allkirjad

Vispell KV OÜ juhatus on koostanud 2006. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud „*[signature]*“ „*1.9.06*“..... 2006.a ainuosaniku korralise üldkoosoleku pädevuses ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse liikmed.

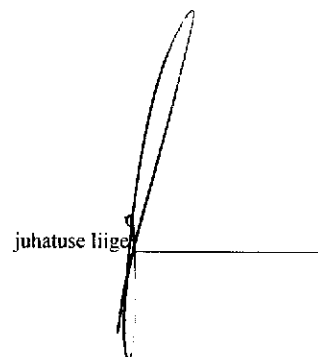
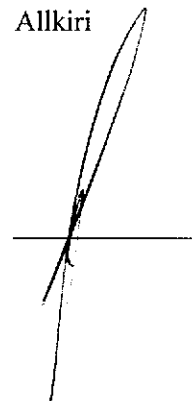
Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Sven-Erik Uga

juhatuse liige



OÜ Vispell KV omanikud 2006 majandusaasta kinnitamisel

Majandusaasta aruande kinnitamisel koosnes OÜ Vispell KV osakapital kahest osast nimiväärtusega 40 000 EEK , mille omanikeks on:

1. Nimi: Rannasalu Haldus OÜ
Registrikood: 10585770
Aadress: Tammsaare tee 137 12915 Tallinn
Osa suurus: 20 000 krooni
Osaluse %: 50 %
2. Nimi: Boccacio OÜ
Registrikood: 10687096
Aadress: Rävala pst 7-52 10143 Tallinn
Osa suurus: 20 000 krooni
Osaluse %: 50 %



Audiitori järeldusotsus

OÜ Vispell KV osanikule

Oleme auditeerinud OÜ Vispell KV 31.12.2006.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise heast tavast lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2006.a. bilansi mahuks 72 062 025 krooni ja finantstulemuseks 8 957 320 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Vispell KV finantsseisundit seisuga 31.12.2006.a. ja siis lõppenud majandusaasta tulemit ja rahavoogusid.

Tallinnas, 3. juulil 2007.a.



Eva Veinberg
Vannutatud audiitor