

OÜ IDA-VIRUMAA KINNISVARA
2004.A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Kaja Ots
registrisekretär

Põhitegevusala:	Tehingud kinnis- ja vallasvaraga, ehitamine ja remont
Juriidiline aadress:	Keskalle 17-52 Kohtla-Järve 30321 Eesti Vabariik 11003533
Äriregistri nr.	11003533
Telefon:	372 5029 283
Tegevjuht:	Tiit Välling
Aruandeaasta algus:	01.01.2004
Aruandeaasta lõpp:	31.12.2004
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:	Osanike nimekiri

Sisukord	2
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne (SKEEM 1)	5
Rahavoogude aruanne (alustades ärikasumist)	6
Omakapitali muutuste aruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruane koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha ja pangakontod	9
Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Völakohustused	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Viitvõlad	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega	11
Juhatuse allkirjad 2004.a majandusaasta aruandele	13

2004. AASTA TEGEVUSARUANNE

OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara põhitegevuseks on tehingud kinnis- ja vallasvaraga, remondi- ja ehitustööd.

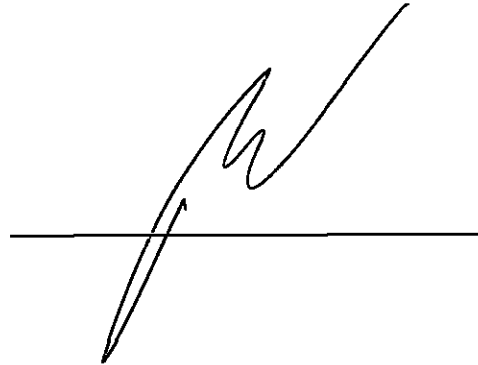
Ettevõtte alustas tegevus maikuus. 2004.aasta põhitegevuseks oli soetatud kinnisvara rentimine ja maakleriteenus.

2005.aasta eesmärgiks on rentimisest saava tulu suurendamine ja ehitus- ja remonditeenuse tegevuse arendamine põhiliselt Ida-Virumaal.

Juhatus tegutseb kaheliikmelisena. Juhatuse liikmetele on 2004.aastal makstud brutotasusid 9000 krooni. Keskmine töötajate arv oli 2004.aastal kaks ja brutotasusid maksti kokku 3 000 krooni.

Juhatuse liige:

Tiit Välling



JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 13 toodud OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara 2004.a raamatupidamise aasta-aruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

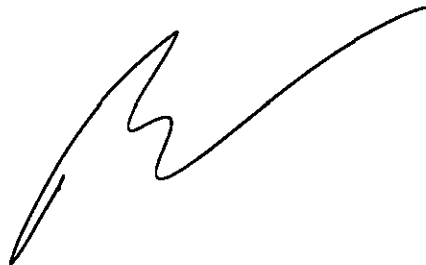
1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamisetaavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Tallinn, 30 juuni 2005.a.

Juhatuse liige:

Tiit Välling

Valentina Sarova



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

BILANSS (kroonides)

		31.12.2004	31.12.2003
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	16 586	0
Viitlaekumised ja ettemaksed	3,6	5 237	0
Käibevara kokku		21 823	0
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4	142 404	0
Põhivara kokku		142 404	0
VARAD KOKKU		164 227	0
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	5,11	85 000	0
Võlad tarnijatele		48 438	0
Viitvõlad	7	4 236	0
Lühiajalised kohustused kokku		137 674	0
KOHUSTUSED KOKKU		137 674	0
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	8	40 000	0
Kohustuslik reservkapital		0	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		0	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-13 447	0
Omakapital kokku		26 553	0
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		164 227	0

KASUMIAARUANNE. SKEEM 1 (kroonides)

		2004	2003
Müügitulu	9	23 100	0
Mitmesugused tegevuskulud	10	18 906	0
Tööjõukulud			
Palgakulu		12 914	0
Sotsiaalmaksud		3 960	0
Töötuskindlustusmakse		60	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	708	0
Äriikulud kokku		36 548	0
Ärikasum		-13 447	0
Aruandeaasta kasum enne tulumaksu		-13 447	0

Tulumaks	0	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-13 447	0

RAHAVOOGUDE ARUANNE
(kroonides)

	Lisa	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)		-13 447	0
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	4	708	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-5 237	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		51 966	0
Kokku rahavood äritegevusest		33 990	0
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	4	-142 404	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-142 404	0
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11	85 000	0
Osakute emiteerimine	8	40 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		125 000	0
Rahavood kokku		16 586	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		0	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		16 586	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		16 586	0

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(kroonides)

	Osa- kapital	Reservid	Eelmiste per. jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003	0	0	0	0	0
Osakapitali emiteerimine	40 000				40 000
Aruande kasumi suunamine eelmise perioodi kasumisse	0	0	0	0	0
Välja makstud dividendid	0	0	0	0	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-13 447	-13 447
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	0	0	-13 447	26 553

Osakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni raamatupidamise aastaaruande lisas 8.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud 1. jaanuaril 2003. aastal jõustunud raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele mõõtühikule.

OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid kuni 12 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (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 ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliste laekuvate nõuete kulu vähendamisega.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone, korteriomand), mida firma hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis 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 õiglasel väärtusel (soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused).

Kohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansipäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena. Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustusi arvestades tagasimaksmise tähtaega.

Võetud laenud

Intressikandvad pangalaenud ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksete ning algse soetusmaksumuse meetodil.

Viitvõlad

Viitvõlgade all kajastatakse võlgasid töötajatele. Puhkusetasukulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil, see tähendab siis, kui töötajal tekib nõudeõigus. Välja teenitud puhkusetasu või selle muutus on kasumiaruandes kajastatud kuluna ning bilansis arvele võetud lühiajalise kohustusena.

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 24/76 (kuni 31.detsembrini 2004 kehtis maksumäär 26/74) netodividendina väljamakstud summalt, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuarini 2000 tasutud tulumaks vastava koefitsendi alusel. 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.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvara ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnaalandis ja tagastatud kaubad. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 sissemakstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

Raha ja rahavood

Bilansis kajastatud "Raha ja pangakontod" sisaldavad pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide ja rahaturufondi osakute saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeerimis- ja finantseerimis-tegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

LISA 2. Raha ja pangakontod

Ettevõtte raha ja pangakontode seis 31 detsember 2004 oli alljärgnev:

	31.12.2004	31.12.2003
Sularaha kassas	8 639	0
Pangakontod	7 947	0
Raha ja pangakontod kokku	16 586	0

LISA 3. Viitlaekumised ja ettemaksed

		31.12.2004	31.12.2003
Maksude ettemaksed	8	5 237	0
Kokku		5 237	0

LISA 4. Kinnisvarainvesteeringud

	2004	2003
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 626	0
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	13 222	0
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	1 404	0

2004.a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo seisuga 31.12.2003	0	0
Soetamine	143 112	
Amortisatsioonikulu	-708	0
Saldo seisuga 31.12.2004	142 404	0

LISA 5. Võlakohustused

	Saldo	Tagasi maksta			
	31.12.04	12 kuu	1-5 aasta	Tagasimakse	Intressi-
		jooksul	jooksul	tähtaeg	määr
Võlakohustused	85 000	85 000			0%
Kokku	85 000	85 000			

	Saldo	Tagasi maksta			
	31.12.03	12 kuu	1-5 aasta	Tagasimakse	Intressi-
		jooksul	jooksul	Tähtaeg	määr
Võlakohustused	0				0

LISA 6. Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

	31.12.04		31.12.03	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	9 325		0	0
Sotsiaalmaks		2 640	0	0
Üksikisiku tulumaks		1 168	0	0
Töötuskindlustus		120	0	0
Kogumispension		160	0	0
Kokku	9 325	4 088	0	0

LISA 7. Viitvõlad

	31.12.2004	31.12.2003
Võlad töövõtjatele	4 236	0
Kokku	4 236	0

LISA 8. Osakapital

	Osade arv	Osakapital
Seisuga 31 detsember 2003	0	0
Saldo seisuga 31 detsember 2004	400	40 000

Osakapital koosneb neljasajast osast. Osade eest on makstud rahas firma arvelduskontole.
Seisuga 31.12.2004 firma osakapital vastab äriseadustikus kehtestatud tingimustele.

LISA 9. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2004	2003
Eesti	23 100	0

OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2004	2003
Teenuse osutamine	8 474	0
Ruumide rentimine	14 626	0
Kokku	23 100	0

LISA 10. Mitmesugused tegevuskulud

	2004	2003
Halduskulud	11 378	0
Rendikulu	1 844	
Posti- ja telefonikulud	4 059	0
Muud tegevuskulud	1 625	0
Mitmesugused tegevuskulud kokku	18 906	0

LISA 11. Tehingud seotud osapooltega

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid tütarettevõtetega, omanikega ja juhatuse liikmetega, nende lähikondlastega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Saldod seotud osapooltega seisuga 31.detsember 2004 on alljärgnev:

	31.12.04	31.12.03
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	41 300	0
Teenuste ost kokku	41 300	0

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.04	31.12.03
Osanikud	85 000	0
Lühiajalised kohustused	85 000	0

JUHATUSE ALLKIRJAD

Osühing Ida-Virumaa Kinnisvara juhatus on koostanud 2004.a. majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja selle lisadest.

Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud:

Juhatuseliikmed:

Tiit Välling

Valentina Sarova

Tallinn, 30 juuni 2005.a.




IDA-VIRUMAA KINNISVARA OSAÜHING

Lääne-Viru Maakohtu
registriosakond
Turuplats 2
Rakvere 44308

30. juuni 2005.a.

TEATIS

Osanike nimekiri

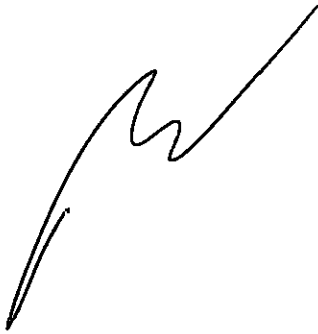
Käesolevaga teatan, et 2004.a. Majandusaasta aruande kinnitamise seisuga olid
Ida-Virumaa Kinnisvara OÜ osanikud:

VALENTINA ŠAROVA i.k. 46611142212, elukoht Toome pst. 8-46 Kohtla-Järve
Ida-Virumaa, osa nimiväärtus 10 000 krooni.

TIIT VÄLLING i.k.. 35402220246, elukoht Toome pst. 20-57 Kohtla-Järve
Ida-Virumaa, osa nimiväärtus 30 000 krooni.

Lugupidamisega

Tiit Välling
Juhatuse liige



Ida-Virumaa Kinnisvara OÜ
Reg.nr. 11003533
Keskallee 17-52
30321 Kohtla-Järve

tel/fax: 3350029
GSM: 5029283
53468916
E-mail: info@idavirukv.ee

a/a 10220037216019
km.reg: 100903078