

Viru Maakohus
registriosakond

12. 01. 2006

SISSE TULNUD
nr.

MAJANDUSAASTA ARUANNE

1.01.2004

31.12.2004

Ettevõtte nimetus **VIRUMAA KINNISVARAARENDUSE OÜ**

Äriregistri kood **10773499**

Aadress **Rakvere, Pikk 3
Lääne-Virumaa 44307**

Tegevjuht **Sigmar Leppik**

Telefon **32 23 945**

Põhitegevusala **Kinnis-ja vallasvara rendi-,üüri- ning
muud kasutusse andmise teenused**

Omandivorm **Eraomand**

Lisatud: **Omanike nimekirj**

Juhatuse liige:



SISUKORD

	lk.nr
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
LISA 1. Kasutatud arvestus ja esitusmeetodid	9
LISA 2. Põhivara	10
LISA 3. Võlakohustused	11
LISA 4. Maksud	11
LISA 5. Müügitulu	12
Kasumi jaotamise ettepanek	13
Majandusaasta aruande allkirjad	14
Juhatuse liige:	lk



VIRUMAA KINNISVARAARENDUSE OÜ TEGEVUSARUANNE

Osaühingu peamiseks tegevusaladeks on rendi-, üüri-, hotelli-, kommunaal- ja muude teenuste pakkumine nii eraisikutele kui asutustele. 2004.a. Lisandus eelpool toodud tegevusaladele ka kaubamüük(puitmaterjal).

Ettevõtte üksused asuvad Eestis, Rakvere linnas ja Lääne-Virumaal.

2004.a. oli ettevõtte müügitulu 3,247 milj.kr, kasvades eelnenud perioodiga võrreldes 2 korda. Müügitulust enamus oli saadud tuludega Eesti Vabariigis, välisurule suunatud kaubamüügi osatähtsus oli 8,4%.

2004.a. puhaskasumi suuruseks jäi 1,266 milj.krooni, mis on 1,71 korda kõrgem samast näitajast eelnenud majandusperioodil.

2004.a soetas ettevõtte põhivarasid 686,6 tuh.krooni eest, sellest lõpetamata ehituse tarbeks 325,9 tuh.krooni.

Ettevõtte on parandanud ka maksevõime taset võrreldes eelnenud majandusperioodiga.

2004.a. oli ettevõttes keskmine töötajate arve 6 inimest, palgafondi suuruseks 185,8 tuh.krooni.

Ettevõtte on palgaline tegevjuht, töötasufondiga 48, 0 tuh.krooni.

Ettevõtte ainuomanik ja juhatuse liige ei ole osaühingu palgal ja ei ole saanud ka mingeid hüvitisi ega makseid 2004.aastal.

2005.a. peaesmärgiks on vähendada olemasolevaid lühiajalisi kohustusi, püsida konkurentsivõimelistena turul, suurendada töötajate sissetulekuid.

Juhatuse liige:



lk.nr

3

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE DEKLARATSIOON

VIRUMAA KINNISVARAARENDUSE OÜ juhataja on koostanud 2004 .a raamatupidamise aruande, tegevusaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Osaühingu kinnitatud majandusperioodi aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja lisadest, kasumiaruandest, rahavoogude aruandest, omakapitali muutuste aruandest, kasumi jaotamise ettepanekust.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti Vabariigis kehtivat hea raamatupidamistava.

2004.a. majandusperioodi aruande kajastab juhatuse hinnangul õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsscisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Juhatus hinnangul on ettevõtte jätkuvalt tegutsev äriühing.

Sigmar Leppik
Juhatus liige

Juhatus liige:



lk.nr

4

BILANSS (kroonides)**A K T I V A****31.12.2004****31.12.2003****KÄIBEVARA**

RAHA- JA PANGAKONTO	311 118	212 306
OSTJATE TASUMATA SUMMAD	426 193	86 986
MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED	4 000	4 785
KÄIBEVARA KOKKU	741 311	304 077

PÕHIVARA (lisa 2)**MATERIAALNE PÕHIVARA**

MAA JA EHITISED	2 702 255	2 015 651
MASINAD JA SEADMED	1 144 068	1 144 068
PÕHIVARA AKUMULEERITUD KULUM	-180 128	-134 180
MATERIAALNE PÕHIVARA KOKKU	3 666 195	3 025 539
AKTIVA KOKKU	4 407 506	3 329 616

PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)**KOHUSTUSED****LÜHIAJALISED KOHUSTUSED****VÕLAKOHUSTUSED (lisa 3)**

PIKAAJAL.VÕLAKOH:TAGASIMAKSED		
JÄRGMISEL PERIOODIL	327 800	393 360
VÕLAKOHUSTUSED KOKKU	327 800	393 360
VÕLAD TARNIJATELE	346 114	325 572
MAKSUVÕLAD (lisa 4)	51 031	11 848
VIITVÕLAD		
VÕLAD TÖÖVÕTJATELE	23 882	9 612

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

KOKKU	748 827	740 392
--------------	----------------	----------------

PIKAAJALISED KOHUSTUSED(lisa 3)

LAENUD,VÕLAKIRJAD JA		
KAPITALIRENDI KOHUSTUSED	1 638 740	1 835 420
PIKAAJALISEDKOHUSTUSEDKOKKU	1 638 740	1 835 420
KOHUSTUSED KOKKU	2 387 567	2 575 812

OMAKAPITAL

OSAKAPITAL	40 000	40 000
KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL	0	0

EELMISTE PERIOODIDE JAOTAMATA

KASUM	713 804	-27 303
ARUANDEAASTA KASUM	1 266 135	741 107

OMAKAPITAL OSAÜHINGUS KOKKU	2 019 939	753 804
------------------------------------	------------------	----------------

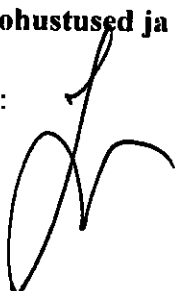
PASSIVA (kohustused ja omakapital)

KOKKU	4 407 506	3 329 616
--------------	------------------	------------------

Juhatus liige:

lk.nr

5



KASUMIARUANNE

(kroonides)

2004

2003

ÄRITULUD

Müügitulu (lisa 5)	3 246 892	1 500 512
--------------------	-----------	-----------

ÄRITULUD KOKKU	3 246 892	1 500 512
-----------------------	------------------	------------------

ÄRIKULUD

Kaubad, toore, materjal, teenused	1 473 833	368 922
Mitmesugused tegevuskulud	64 711	0
Tööjõukulud	248 390	155 719
Palk	185 800	116 639
Sotsiaalmaksud	62 590	39 080
Kulum	45 948	127 679
Muud kulud	13 942	5 403
ÄRIKULUD KOKKU	1 846 824	657 723

ÄRIKASUM (- KAHJUM)	1 400 068	842 789
----------------------------	------------------	----------------

FINANTSTULUD

Intressitulud	106	107
---------------	-----	-----

FINANTSKULUD

Intressikulud	134 039	101 789
---------------	---------	---------

KASUM (- KAHJUM)

MAJANDUSTEGEVUSEST	1 266 135	741 107
---------------------------	------------------	----------------

ARUANDEAASTA

PUHASKASUM (-KAHJUM)	1 266 135	741 107
-----------------------------	------------------	----------------

Juhatuse liige:



lk.nr

6

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

**RAHAVOOG ÄRITEGEVUSEST
PUHASKASUM ÄRITEGEVUSEST**

Reguleerimised:

AMORTISATSIOON(lisa 2)

INTRESSITULU

INTRESSIKULU

2004	2003
1 266 135	741 107
45 948	127 679
-106	-107
134 039	101 789

REGULEERITUD KASUM

MUUTUSED KÄIBEKAPITALIS:

OSTJATE TASUMATA SUMMADE MUUTUS

MUUD

TARNIJATE VÕLGNEVUSE MUUTUS

MAKSUVÕLGADE MUUTUS

VÕLAD TÖÖVÕTJATELE

MUUTUSED KÄIBEKAPITALIS KOKKU

MAKSTUD INTRESSID

LAEKUNUD INTRESSID

KOKKU ÄRITEGEVUSEST

1 446 016	970 468
-339 207	-71 396
785	13 509
20 542	179 503
39 183	9 311
14 270	-8 260
1 181 589	122 667
-134 039	-101 789
106	107
1 047 656	991 453

RAHAVOOG INVESTEERINGUTEST

PÕHIVARADE SOETUS

-686 604 -1 981 174

KOKKU INVESTEERINGUTEST**-686 604 -1 981 174****RAHAVOOG FINANTSEERIMISEST**

RAHA LAEKUMINE LAENUDEST

LAENUDE TASUMINE

KOKKU FINANTSEERIMISEST

0	1 200 230
-262 240	0
-262 240	1 200 230

RAHAJÄÄGI MUUTUS

Raha jääk 31.12.2003

Raha jääk 31.12.2004

212 306**311 118****98 812 210 509**

Juhatuse liige:



lk.nr

7

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2001	40 000	0	0	40 000
Aruandeaasta 2002 puhaskasum			-27 303	-27 303
Reservkapital suurendamine		0	0	0
Saldo 31.12.2002	40 000	0	-27 303	12 697
Aruandeaasta 2003 puhaskasum			741 107	741 107
Reservkapital suurendamine		0	0	0
Saldo 31.12.2003	40 000	0	713 804	753 804
Aruandeaasta 2004 puhaskasum			1 266 135	1 266 135
Saldo 31.12.2004	40 000	0	1 979 939	2 019 939

Osäühingu omanikul on ainuomanik, kellele kuulub üks osa, nominaalväärtusega 40 000 krooni.

2004.a. dividende välja kuulutatud ei ole.

Juhatuse liige:



lk.nr

8

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 1 KASUTATUD ARVESTUS-JA ESITLUSMEETODID

VIRUMAA KINNISVARAARENDUSE OÜ aastaaruanne on kkostatud Eesti kroonides,kooskõlas hea raamatupidamistavaga ja kasutades tekkepõhist arvestust.

OSTJATELT LAEKUMATA NÕUDED

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes laekumise tõenäolisusest. 2004.aasta bilansipäeva seisuga ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole.

MATERIAALNE PÕHIVARA

Põhivara on kajastatud soetusmaksumuses.

Amortisatsioonimeetod - lineaarne, kulumi arvestamise normatiivid :

hooned	3%
seadmed	3%

Materiaalse põhivara hulgas on kajastatud ka pooleliolevad ehitised ja kinnistu.

KOHUSTUSED

Kohustused, mille maksetähtaeg on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on kajastatud pikaajalise kohustusena.

Bilansis on kajastatud kõik materiaalselt fikseeritavad ja teadaolevad kohustused. Potentsiaalsetest kohustustest on kajastatud puhkusereservi kohustus töövõtjatele.

TULUD

Saadud tulud on arvestatud tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Intressitulu on kajastatud tekkepõhiselt.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi nr. 1

Valuutas sooritatud tehingud on kajastatud tehingupäeval kehtinud EP kursi alusel.

KULUD

Kulud on kajastatud tekkepõhise arvestusprintsiibi alusel.

Juhatuse liige:



lk.nr

LISA 2 MATERIAALNE PÕHIVARA
.(kroonides)

	Masinad ja seadmed	Hooned	Lõpetamata ehitised	KOKKU
Soetusmaksumus				
Jääk 31.12.2002	0	740 000	438 546	1 178 546
Soetamine	1 144 068	380 000	457 105	1 981 173
Jääk 31.12.2003	1 144 068	1 120 000	895 651	3 159 719
Soetamine	0	360 696	325 908	686 604
Jääk 31.12.2004	1 144 068	1 480 696	1 221 559	3 846 323
Akumuleeritud kulum				
Jääk 31.12.2002	0	-6 501	0	-6 501
Arvestatud kulum	-95 339	-32 340	0	-127 679
Jääk 31.12.2003	-95 339	-38 841	0	-134 180
Arvestatud kulum	-34 507	-11 441	0	-45 948
Jääk 31.12.2004	-129 846	-50 282	0	-180 128
Jääkväärtus				
31.12.02	0	733 499	438 546	1 172 045
31.12.03	1 048 729	1 081 159	895 651	3 025 539
31.12.04	1 014 222	1 430 414	1 221 559	3 666 195

Põhivaralt arvestatud 2004.a. kulumit lineaarsel meetodil 3% aastas.

Juhatuse liige:



lk.nr

10

LISA 3 VÕLAKOHUSTUSED
(kroonides)

Kreeditor	Pangalaen EÜP-lt	Kokku
leping 9500090530210 17.01.2005.a.		
Võlgnevuse jääk 31.12.2002	1 028 550	1 028 550
Kohustuse suurenemine	1 200 230	1 200 230
Kohustuse tasumine	0	0
Võlgnevuse jääk 31.12.2003	2 228 780	2 228 780
Kohustuse suurenemine	0	0
Kohustuse tasumine	262 240	262 240
Võlgnevuse jääk 31.12.2004	1 966 540	1 966 540
Kohustuste tasumine		
2005.a.(lühiajaline kohustus)	327 800	327 800
Pikaajaline kohustus 2006 - 2012.a.	1 638 740	1 638 740

Lõplik tasumise tähtaeg 16.01.2012
Laenu tagatiseks on 2002.aastal hüpoteegiga koormatud hooned Pikk 3
summas 400 000 krooni, kõrvalnõudeid 120 000 krooni ja hoonetekompleks Järni külas
summas 1 000 000 krooni.
Lisaks käendajana Sigmar Leppik summas 500 000 krooni.

LISA 4 MAKSUD
(kroonides)

MAKSULIIK	31.12.2004	31.12.2003
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	8 083	1 778
Maamaks	1 074	0
Kinnipeetud tulumaks	12 270	2 187
Sotsiaalmaks	27 339	7 438
Töötuskindlustusmaks	1 334	340
Kogumispension	931	105
KOKKU	51 031	11 848

Juhatuse liige:



lk.nr

LISA 5 MÜÜGITULUD
(kroonides)

<u>Müügitulu liik:</u>	2004	2003
Kinnis- ja vallasvara rendi-,üüri ja muud kasutusse andmise teenused	1 705 121	1 076 082
Edasimüüdavad kommunaaltenused rentnikele	96 467	0
Muud teenused	436 969	424 430
Kauba müük	1 008 335	0
KOKKU	3 246 892	1 500 512
<u>Geograafiline jaotus:</u>		
Eesti Vabariik	2 972 497	1 500 512
Holland	274 395	0
KOKKU	3 246 892	1 500 512

Juhatuse liige:



lk.nr

12

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste aastate jaotamata kasum seisuga 31.12.2003	713 804
2004.aasta puhaskasum	1 266 135
Jaotuskõlbulik kasum kokku:	1 979 939
Juhatuse ettepanek kasumi jaotamiseks:	
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	-4 000
Eelmiste aastate jaotamata kasum, mis kantakse järgmisesse aastasse	1 975 939

Juhatuse liige



lk.nr

13

VIRUMAA KINNISVARAARENDUSE OÜ MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

VIRUMAA KINNISVARAARENDUSE OÜ on koostanud 2004. a. tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Juhatus on koostatud aruande läbi vaadanud ja kinnitanud.

22. juuni 2005 Rakveres

Juhatus liige

Sigmar Leppik

Juhatus liige:



lk.nr

14

VIRUMAA KINNISVARAARENDUSE OÜ

OSANIKE NIMEKIRI

Seisuga. 22. juuni 2005

Nimi:

SIGMAR LEPIK

Isikukood:

Osade arv:

1

Elukoht:

Rakvere

37405195216

Nimiväärtus:

40 000