

14 -06- 2005

13

Madi Juhani

KONTROLLITUD

OÜ Aviso Kinnisvara
Majandusaasta aruanne 2004



OÜ Aviso Kinnisvara

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2004
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2004

Ärinimi: OÜ Aviso Kinnisvara
Äriregistri kood 10521243
Aadress: Tartu mnt.62-2, Tallinn 10121
Telefon: 6014932
Faks: 6014927
E-mail: Info@aviso.ee
Põhitegevusala: Kinnisvara vahendus ja arendus.

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:

- majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek;
- osanike nimekiri.

14-06-2005

SISUKORD

Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne skeem 1	7
Omakapitali muutuse aruanne.....	7
Rahavoogude aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 1. Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 2. Lühiajalised nõuded	9
Lisa 3. Viitlaekumised.....	10
Lisa 4. Ettemaksud	10
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6. Materiaalne põhivara.....	10
Lisa 7. Võlad tarnijatele	10
Lisa 8. Lühiajalised võlakohustused	10
Lisa 9. Maksuvõlad	10
Lisa 10. Viitvõlad	10
Lisa 11. Pikaajalised pangalaenud.....	10
Lisa 12. Osakapital.....	11
Lisa 13. Tulud	11
Kasumi jaotamise ettepanek	11
Juhatuse allkirjad 2004.a. majandusaasta aruandele	12

14-06-2005

Tegevusaruanne

OÜ Aviso Kinnisvara jätkas 2004.aastal oma majandustegevust, pakkudes klientidele kinnisvara vahenduse teenust ja hallates hoonet Mai tn.2.

Lisaks teostati ka kinnisvara hindamist ja ekspertiisi.

2004.aastal tehti mitmeid investeeringuid. Soetati kinnistu Mai 2, millele on tehtud parendusi ja 2005.aastal on osa nimetatud kinnistul asuvatest korteriomanditest müüdud.

Soetati veel kaks kinnistut kogumaksumuses 385 tuh.krooni.

Nimetatud investeeringud on kaetud pikaajalise pangalaenuga Sampo pangast.

Firmas oli tööl kaks töötajat ja nende aastane palgakulu oli kokku 69930.-EEK.

Juhatuse liikmetele eraldi tasusid ei makstud.

Sõlmitud on tööettevõttelepingud 5 füüsilisest isikus ettevõtjaga, kes tegutsevad OÜ Aviso Kinnisvara nimel ja saavad teenitud vahendustasust kokkulepitud protsendi.

2004.aasta oli OÜ-le majanduslikult edukas ja plaanis on jätkata sama tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 11 esitatud OÜ Aviso Kinnisvara 2004.a.raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Aviso Kinnisvara finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 22.02.2005, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

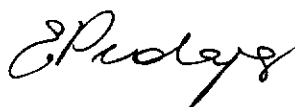
OÜ Aviso Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.



Eve Pedajas
Juhatuse liige



Kaia Mõistlik
juhatuse liige



14-06-2005

Bilanss
(kroonides)

	31.12.04	31.12.03 lisad
Varad		
Raha ja pangakontod	621 562	172 634
Nõuded ostjate vastu	126 073	19 527 lisa1
Muus lühiajalised nõuded	300 000	lisa2
Viitlaekumised	8 979	28 lisa3
Ettemaksed	3 006	16 460 lisa4
Varud		1 200 000
Käibevara kokku	1 059 620	1 408 649
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	5 178 871	1 850 000 lisa5
Materiaalne põhivara	1013256	1025596 lisa6
Põhivara kokku	6 192 127	2 875 596
VARAD KOKKU	7 251 747	4 284 245
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad tarnijatele	151 558	20 044 lisa7
Võlakohustused	1 248 650	350 405 lisa8
Maksuvõlad	44 279	5 789 lisa9
Võlad töövõtjatele	5 000	5 000
Viitvõlad	3 129	15 318 lisa10
Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud		1 936
Lühiajalised kohustused kokku	1 452 616	398 492
Pikaajalised kohustused		
Pikaajaline pangalaen	1 969 781	325 583 lisa11
Pikaajalised kohustused kokku	1 969 781	325 583
Kohustused kokku	3 422 397	724 075
Omakapital		
Osakapital	40 000	40 000 lisa12
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	3 516 171	2 303 659
Aruandeaasta kasum	269 179	1 212 511
Omakapital kokku	3 829 350	3 560 170
Passiva kokku	7 251 747	4 284 245

14-06-2005

Kasumiaruanne skeem 1
(kroonides)

	2003.a.	2003.a. lisa
Müügitulu	3 240 904	3 252 854 lisa13
Muud äritulud		5 677 lisa13
Tulud kokku	3 240 904	3 258 531
Kaubad, toore, materjal ja teenused	2 061 299	1 084 653
Muud tegevuskulud	591 964	761 867
Tööjõukulud	93 358	80 100
Põhivara amortisatsioon	28 907	56 418
Muud ärikulud	97 885	21 596
Kulud kokku	2 873 413	2 004 634
Ärikasum (-kahjum)	367 491	1 253 897
Finantskulud –intressid	-98 312	-41 386
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	269 179	1 212 511
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	269 179	1 212 511

Omakapitali muutuse aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
31.12.03	40 000	4 000	3 516 171	3 560 171
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)			269 179	269 179
31.12.04	40 000	4 000	3 785 350	3 829 350

14-06-2005

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

Rahavood äritegevusest	2004.a.	2003.a.
Ärikasum(-kahjum)	367 491	1 253 897
Ärikasumi (-kahjumi) korrigeerimised	28 907	56 418
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-402 043	12 822
Varude muutus	1 200 000	-885 840
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettem. muutus	155 881	7 185
Rahavoog äritegevusest kokku	1 350 236	444 482
Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara soetus	-16 568	
Lõpetamata ehitus		1139832
Kinnisvarainvesteering	-3328871	-1850000
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-3 345 439	-710 168
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud- makstud laenud	2 542 443	104 864
Laenude tagasimaksed		-104598
Makstud intressid	-98 312	-41 386
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	2 444 131	-41 120
RAHAVOOD KOKKU	448 928	-306 806
RAHA perioodi algul	172634	479440
RAHA muutus	448928	-306806
Raha perioodi lõpul	621562	172634

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

OÜ Aviso Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Tulud ja kulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsiibi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdud kauba või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja OÜ-l on tekkinud summale nõudeõigus.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on OÜ Aviso Kinnisvara moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist.

Kõik aastaarunde lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 1. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 126073 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõudeid laekumise tähtajaga 2005.a. jaanuar kaheteistkümnelt kliendilt 126073 krooni eest.

Lisa 2. Lühiajalised nõuded.

Summas 300000.-EEK antud laen osaühingule OÜ Ambitron, reg.nr.11015921, tagasimaksetähtaeg 1.3.2005.

Lisa 3. Viitlaekumised.

Summas 8979.- üürikulude katteks laekumata OÜ VK Holding, laekumine jaanuar 2005.

Lisa 4. Ettemaksud

Seisuga 31.12.2003 ettemaksud bilansis summas 3006.-EEK 2005.aasta kindlustuse ettemaks.

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2004 omab oü Aviso Kinnisvara alljärgnevid kinnisvarainvesteeringuid:.....
 Kinnistu Mai 2 väärtuses 2642165.-
 Mustamäe korteriomand 300000.-
 Kinnistu Roobuka 135038.-
 Kinnistu Liivapoe 250000.-
 Korteriomand Narva mnt.38 1851668.-
 Kokku summas 5178871.-
 Kinnisvarainvesteeringut saadi 2004.aastal renditulu 420000.-EEK.

Lisa 6. Põhivara

Amortisatsioonikuluks on kantud 2004.aastal 28907.-EEK.
 Põhivara soetusmaksumus seisuga 31.12.2004 on 1202614.-EEK
 Maa ja ehitised 1000000.-
 Muu inventar 202614.-
 Põhivara jääkmaksumus seisuga 31.12.2004 on 1013256.-EEK
 Maa ja ehitised 1000000.-
 Muu inventar 13256.-

Lisa 7. Võlad tarnijatele

Seisuga 31.12.2004 ol oü-l võlgu jooksvaid kulutusi 19 tarnijaile, summas 151558.- EEK
 mis kõik tasuti 2005.aasta jaanuaris.

Lisa 8. Lühiajalised võlakohustused

-Lühiajalised võlakohustused summas 1248650.- jagunevad alljärgnevalt:
 1.2005.aastal Sampo panga laenu tagasimakse 552673.-EEK;
 2.Arvelduskrediit Sampo pangast summas 445977.-
 3. Laen eraisikult Aare Klooster 250000.-EEK, tagastatud jaanuaris 2005.

Lisa 9. Maksuvõlad

Summas 44279.- jagunevad alljärgnevalt:
 -kinnipeetud tulumaks 547.-; sotsiaalmaks 4192.-; töötuskindlustus 100.-,
 erisoodustuse tulumaks 703.-EEK, kogumispension 50.-EEK ja käibemaks
 38687.-EEK.

Lisa 10. Viitvõlad

Seisuga 31.12.2004 viitvõlg summas 3129.- maksmata 2004.a. laenuintress Sampo pangale.

Lisa 11. Pikaajaline pangalaen

-Pikaajalised kohustused summas 1969781.- pikaajaline laen Sampo pangale,
 tagasimaksetähtaeg 20.oktoober 2009 intressiga 4,5%+euribor aastas.
 Laenu saldo 31.12.2003 325583.-.Saadud uus laen 2004.aastal summas 1644198.-EEK.

Lisa 12. Osakapital osaühingus

Ettevõtte osakapital koosneb kahest osast, väärtuses 40.000.-EEK,
mille osanikeks on järgmised isikud:

Eve Pedajas isikukood 46001160319, Tallinn 1 osa väärtuses 20000.-eek

Kaia Mõistlik isikukood 45311130266, Tallinn 1 osa väärtuses 20000.-eek

Lisa 13. Tulud

OÜ Aviso KVB müügitulu summas 3240904.-eek on kõik teenitud Eestis
kinnisvara vahenduse ja müügiga.

Kasumi jaotamise ettepanek

Elmiste perioodide jaotamata kasumi jääk 2003. a. lõpus	3 516 171
Aruandeaasta kasum	269 179
Elmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2004. a. majandusaasta aruande kinnitamist	3 785 350

Juhatus teeb ettepaneku jaotada kasum alljärgnevalt:

-maksta osanike dividendideks 2000000.-eek

-tasuda dividenditulumaksu 631579.-eek

-jätta jaotamata kasumi arvele 1153771.-eek

14 -06- 2005

Juhatuse allkirjad 2004.a. majandusaasta aruandele

OÜ Aviso Kinnisvara 2004 majandusaasta aruande allkirjastamine 22.veebruari 2005.

Eve Pedajas

juhatuse liige  22.02.2005

Kaia Mõistlik

juhatuse liige  22.02.2005

14 -06- 2005

OSANIKE NIMEKIRI
Seisuga 31.12.2004

Ettevõtte osakapital koosneb kahest osast, väärtuses 40.000.-EEK,
mille osanikeks on järgmised isikud:

Eve Pedajas isikukood 46001160319, Tallinn 1 osa väärtuses 20000.-EEK

Kaia Mõistlik isikukood 45311130266, Tallinn 1 osa väärtuses 20000.-EEK

