

16-06-2005

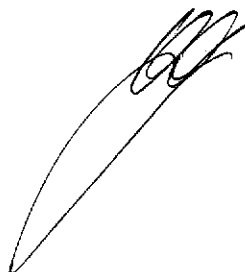
19

M. Juhani

CONTROLLITUD

**OVS KINNISVARA OÜ 2004 MAJANDUSAASTA  
AASTAARUANNE**

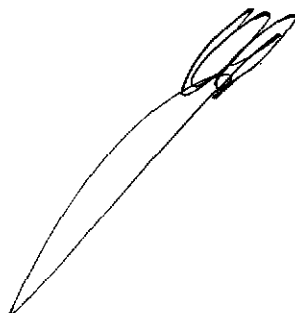
|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| ALGUS:            | 01.01.2004                     |
| LÕPP:             | 31.12.2004                     |
| ÄRIREGISTRI KOOD: | 10010477                       |
| AADDRESS:         | PÄÄSKÜLA 8<br>10917, TALLINN   |
| TELEFON:          | 6 77 54 20                     |
| TELEFAX:          | 6 77 54 30                     |
| JUHATAJA:         | OLAF ORGSE                     |
| PÕHITEGEVUSALA:   | KINNISVARAHALDUS<br>JA ARENDUS |
| OMANDIVORM:       | OSAÜHING                       |



16 -06- 2005

**OVS KINNISVARA OÜ AASTARUAND E SISUKORD**

| Sisu                                      | Lk. Nr. |
|-------------------------------------------|---------|
| Tegevusaruanne                            | 3       |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 4       |
| Juhatuse deklaratsioon                    | 4       |
| Bilanss                                   | 5       |
| Kasumiaruanne                             | 7       |
| Rahakäibe aruanne                         | 8       |
| Omakapitali muutuste aruanne              | 9       |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        |         |
| Kasutatud arvestuspõhimõtted.             | 10      |
| LISA 1.Kinnisvara investeering            | 11      |
| LISA 2.Pikaajalised kohustused.           | 12      |
| LISA 3.Maksud                             | 13      |
| LISA 4.Omakapital                         | 14      |
| LISA 5.Müügitulu                          | 15      |
| LISA 6.Nõuded ostjate vastu               | 15      |
| LISA 7.Tarnijatele tasumata arved         | 15      |
| LISA 8.Lühiajalised laenud                | 15      |
| LISA 9.Potensiaalsed kohustused           | 15      |
| LISA 10.Tehingud seotud osapooltega       | 16      |
| Kasumi jaotuse ettepanek                  | 17      |
| Juhatuse kinnitus majandusaasta aruandele | 18      |
| Osanike nimekiri                          | 19      |



16-06-2005

## OVS KINNISVARA OÜ

### TEGEVUSARUANNE 2004

OVS Kinnisvara OÜ põhitegevuseks 2004.aastal oli tegeleda kinnisvaraarendusega.

Töötajaid firmas ei ole. Tegevust kordineerib omanikust juhataja.

Juhatajat ei tasustatud.

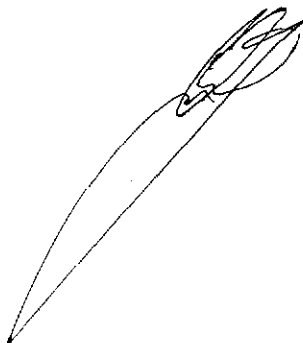
2004.a omandati kaks kinnisvara objekti ja kolmandaga on lepingu sõlmimine pooleli. Sõlmiti ka kaks uut kinnisvara väljarendilepingut minimaalse tähtajaga kolm aastat.

2004. majandusaasta lõppes kasumiga 2 154 704.-krooni.

#### Tegevuse arengu suunad:

- firma jätkab seniste tegevusalade (kinnisvaraarendus) edendamist;
- eeldatud on pakutavate teenuste mõningast mahulist kasvu;

Koostaja:  
Juhataja, O.Orgse  
28.04.2005



16-06-2005

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### OVS KINNISVARA OÜ JUHATUSE DEKLARATSIOON 2004.a. AASTAARUANDE JUURDE.

OVS KINNISVARA OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga.
- raamatupidamise aastaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ OVS Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.
- kõik aastaruande koostamisperioodil selgunud olulised asjaolud on raamatupidamise aastaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud.
- OVS Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

/kuupäev/ 28.04.05  
OVS Kinnisvara OÜ juhataja  
Olaf Orgse

16 -06- 2005

**OVS KINNISVARA OÜ**

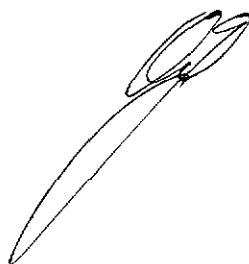
**RAAMATUPIDAMISBILANSS**

**01.01.2004.a. - 31.12.2004.a.**

|                                       |             | Seisuga<br>31.12.04 | Seisuga<br>31.12.03 |
|---------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| <b>AKTIVA</b>                         | <b>LISA</b> |                     |                     |
| <b>KÄIBEVARA</b>                      |             |                     |                     |
| Raha ja pangakontod                   |             | 4 799               | 21 649              |
| Nõuded ostjate vastu                  |             |                     |                     |
| Ostjatelt laekumata arved             | 6           | 300 554             | 289 155             |
| Kokku                                 |             | 300 554             | 289 155             |
| Ettemaksed.                           |             |                     |                     |
| Maksude ettemaksed                    | 3           | 16 735              | 506 251             |
| Kokku                                 |             | 16 735              | 506 251             |
| Varud                                 |             |                     |                     |
| Ettemaksed tarnijatele                |             | 0                   | 206 972             |
| Kokku                                 |             | 0                   | 206 972             |
| <b>KÄIBEVARA KOKKU</b>                |             | <b>322 088</b>      | <b>1 024 027</b>    |
| <b>PÕHIVARA</b>                       |             |                     |                     |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 1           | 11 577 885          | 11024277            |
| Akumuleeritud põhivara kulum (miinus) | 1           | -21 121             | -5 980              |
| Lõpetamata kapitaaltööd               | 1           | 400 000             | 173 118             |
| Kokku                                 |             | 11 956 764          | 11 191 415          |
| <b>PÕHIVARA KOKKU</b>                 |             | <b>11 956 764</b>   | <b>11 191 415</b>   |
| <b>AKTIVA KOKKU</b>                   |             | <b>12 278 852</b>   | <b>12 215 442</b>   |

16-06-2005

| <b>PASSIVA</b>                                            |   | <b>31.12.04</b>   | <b>31.12.03</b>   |
|-----------------------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>KOHUSTUSED</b>                                         |   |                   |                   |
| <b>LÜHIAJALISED KOHUSTUSED</b>                            |   |                   |                   |
| Võlakohustused.                                           |   |                   |                   |
| Lühiajalised laenud.                                      | 8 | 265 000           | 730 000           |
| Pikaajaliste kohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil. | 2 | 1 100 119         | 1 027 706         |
| Kokku:                                                    |   | 1 365 119         | 1 757 706         |
| Ostjate ettemaksed                                        |   | 0                 | 206 972           |
| Võlad tarnijatele                                         | 7 | 591 723           | 980 000           |
| <b>LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU</b>                      |   | <b>1 956 842</b>  | <b>2 944 678</b>  |
| <b>PIKAAJALISED KOHUSTUSED</b>                            |   |                   |                   |
| Pikaajalised võlakohustused                               |   |                   |                   |
| Kapitalirendi kohustus                                    | 2 | 7 066 030         | 8 169 488         |
| Kokku                                                     |   | 7 066 030         | 8 169 488         |
| <b>PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU</b>                      |   | <b>7 066 030</b>  | <b>8 169 488</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                                   |   | <b>9 022 872</b>  | <b>11 114 166</b> |
| <b>OMAKAPITAL AKTSIASELTSIS</b>                           |   |                   |                   |
| Osakapital                                                | 4 | 40 000            | 40 000            |
| Kohustuslik reservkapital                                 |   | 1 276             | 0                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum                       |   | 1 060 000         | 0                 |
| Aruande aasta kasum                                       |   | 2 154 704         | 1 061 276         |
| <b>OMAKAPITAL AKTSIASELTSIS KOKKU</b>                     |   | <b>3 255 980</b>  | <b>1 101 276</b>  |
| <b>PASSIVA KOKKU</b>                                      |   | <b>12 278 852</b> | <b>12 215 442</b> |



16 -06- 2005

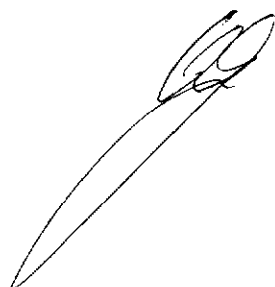
**OVS KINNISVARA OÜ**

**KASUMIARUANNE**

Skeem 1

01.01.2004.a. - 31.12.2004.a.

|                                   | LISA | Aruande<br>perioodil | Eelneval<br>perioodil |
|-----------------------------------|------|----------------------|-----------------------|
| <b>ÄRITULUD</b>                   |      |                      |                       |
| Müügitulu                         | 5    | 3 801 605            | 1 537 152             |
| <b>ÄRITULUD KOKKU</b>             |      | <b>3 801 605</b>     | <b>1 537 152</b>      |
| <b>ÄRIKULUD</b>                   |      |                      |                       |
| Kaubad, materjal, teenused        |      | 753 535              | 208 844               |
| Mitmesugused tegevuskulud         |      | 380 140              | 55 330                |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus | 1    | 15 141               | 5 980                 |
| Muud ärikulud                     |      | 22 476               | 24 636                |
| <b>KOKKU ÄRIKULUD</b>             |      | <b>1 171 292</b>     | <b>294 790</b>        |
| <b>ÄRIKASUM</b>                   |      | <b>2 630 313</b>     | <b>1 242 362</b>      |
| 10. Finantstulud ja kulud         |      |                      |                       |
| d) intressikulud                  | 2    | 475 835              | 181 156               |
| f) muud finantstulud ja -kulud    |      | 226                  | 70                    |
| Kokku                             |      | 475 609              | 181 086               |
| <b>Kasum majandustegevusest</b>   |      | <b>2 154 704</b>     | <b>1 061 276</b>      |
| <b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>    |      | <b>2 154 704</b>     | <b>1 061 276</b>      |



16-06-2005

**OVS KINNISVARA OÜ**

**RAHAKÄIBE ARUANNE KAUDMEETODIL**

**01.01.2004.a. - 31.12.2004.a.**

|                                                   | <b>Aruande<br/>perioodil</b> | <b>Eelneval<br/>perioodil</b> |
|---------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| <b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>                     |                              |                               |
| Puhaskasum                                        | 2 154 704                    | 1 061 276                     |
| Kulum                                             | 15 141                       | 5 980                         |
| <b>Käibevara muutus kokku</b>                     | <b>195 573</b>               | <b>-496 127</b>               |
| Ostjatelt laekumata arvete juurdekasv (-)         | -11 399                      | -289 155                      |
| Varude juurdekasv (-)                             | 206 972                      | -206 972                      |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>              | <b>-924 733</b>              | <b>2 438 427</b>              |
| Ostjatelt saadud ettemaksete suurenemine          | -206 972                     | 206 972                       |
| Hankijatele tasumata arvete juurdekasv            | -742 277                     | 980 000                       |
| Maksuvõlgade suurenemine                          | 489 516                      | -506 251                      |
| Võlakohustuste suurenemine                        | -465 000                     | 1 757 706                     |
| <b>RAHAJÄÄGI MUUTUS ÄRITEGEVUSEST</b>             | <b>1 440 685</b>             | <b>3 009 556</b>              |
| <b>RAHAKÄIVE INVESTEERIMISEST</b>                 |                              |                               |
| Maksed põhivarade eest (-)                        | -26 490                      | -11 024 277                   |
| Laekumised põhivara müügist                       |                              | 0                             |
| Maksed pikaajaliste finantsinvesteeringute eest   | 0                            | 0                             |
| Lõpetamata kapitaaltööd                           | -400 000                     | -173 118                      |
| <b>RAHAJÄÄGI MUUTUS INVESTEERIMISEST</b>          | <b>-426 490</b>              | <b>-11 197 395</b>            |
| <b>RAHAKÄIVE FINANTSEERIMISEST</b>                |                              |                               |
| Pikaajaliste kohustuste suurenemine(+)            | -1 031 045                   | 8 169 488                     |
| Osakapitali sissemaksed                           | 0                            | 0                             |
| Makstud dividendid (-)                            | 0                            | 0                             |
| <b>RAHAJÄÄGI MUUTUS FINANTSEERIMISEST</b>         | <b>-1 031 045</b>            | <b>8 169 488</b>              |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide suurenemine</b>     | <b>-16 850</b>               | <b>-18 351</b>                |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b> | <b>21 649</b>                | <b>40 000</b>                 |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>   | <b>4 799</b>                 | <b>21 649</b>                 |

-8

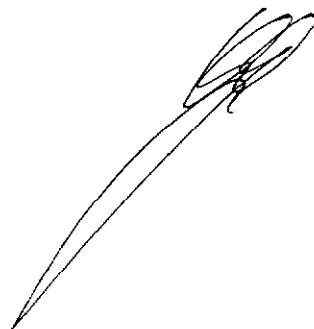


16-06-2005

**OVS KINNISVARA OÜ**

**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2004**

|                                 | Osa-<br>kapital | reservid     | jaotamata<br>kasum | kokku            |
|---------------------------------|-----------------|--------------|--------------------|------------------|
| Saldo 31.12.2002                | 40 000          | 0            | 0                  | 40 000           |
| Jooksva aasta kasum /2003/      |                 |              | 1 061 276          | 1 061 276        |
| <b>Saldo 31.detsembril 2003</b> | <b>40 000</b>   | <b>0</b>     | <b>1 061 276</b>   | <b>1 101 276</b> |
| 2003 a kasumi jaotamine         |                 | 1 276        | -1 276             | 0                |
| Jooksva aasta kasum /2004/      |                 |              | 2 154 704          | 2 154 704        |
| <b>Saldo 31.detsembril 2004</b> | <b>40 000</b>   | <b>1 276</b> | <b>3 214 704</b>   | <b>3 255 980</b> |



16 -06- 2005

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**

**OVS KINNISVARA OÜ RAAMATUPIDAMISARUANNETE  
KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED.**

OVS Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamitava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamistoimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud täiskroonides.

Tulude - kulude arvestamisel kasutatakse raamatupidamiseseaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raha ja raha ekvivalendid.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes pangas arvelduskontol olevat raha, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Nõuded ostjate vastu.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Iga ostja laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Kinnistud jaotatakse maaks ja hooneteks. Kulumiarvestamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Maad ei amortiseerita, hoonetelt arvestatakse kulumit lineaarse meetodiga 1% aastas.

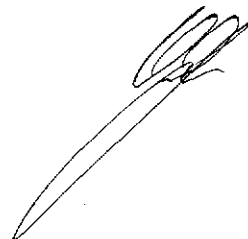
Tulude arvestus.

Tuludeks on renditulud. Rendiperiood on kalendrikuu, mille kohta vastavalt lepingutele esitatakse müügiarve.

Potentsiaalsed kohustused.

Potentsiaalseteks kohustusteks klassifitseeruvad need kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline. Potentsiaalsed kohustused avalikustatakse lisades.

OVS Kinnisvara OÜ juhataja  
Olaf Orgse

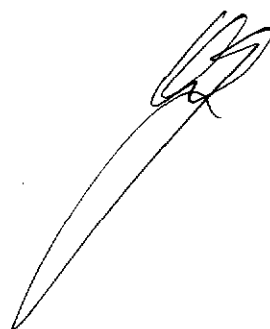


16 -06- 2005

LISA 1.

**KINNISVARAINVESTEERINGUD**

|                     | Kinnisvara-<br>investeeringud | Lõpetamata<br>investeeringud | KOKKU      |
|---------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|
| Soetusmaksumus      |                               |                              |            |
| Saldo 31.12.2003    | 11 024 277                    | 173 118                      | 11 197 395 |
| Soetused            | 553 608                       | 226 882                      | 780 490    |
| Saldo 31.12.2004    | 11 577 885                    | 400 000                      | 11 977 885 |
| Akumuleeritud kulum |                               |                              |            |
| Saldo 31.12.2003    | -5 980                        | 0                            | -5 980     |
| amortisatsioonikulu | -15 141                       | 0                            | -15 141    |
| Saldo 31.12.2004    | -21 121                       | 0                            | -21 121    |
| Jääkväärtus         |                               |                              |            |
| 31.12.03            | 11 018 297                    | 173 118                      | 11 191 415 |
| 31.12.04            | 11 556 764                    | 400 000                      | 11 956 764 |

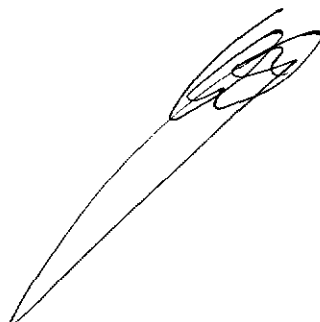


16-06-2005

**LISA 2.**

**PIKAAJALISED KOHUSTUSED**

| Võlakohustused             | Kapitalirendikohustused |
|----------------------------|-------------------------|
| Võlgnevuse jääk 31.12.2003 | 9 197 194               |
| Kohustuste tasumine        | -1 031 045              |
| Võlgnevuse jääk 31.12.2004 | 8 166 149               |
| Maksetähtaeg               |                         |
| 2005.a.                    | 1 100 119               |
| 2006.a.                    | 1 152 954               |
| Intressimäär               | 7,69%                   |
| Kohustuse lõppemine        | 15.06. 2011.a.          |

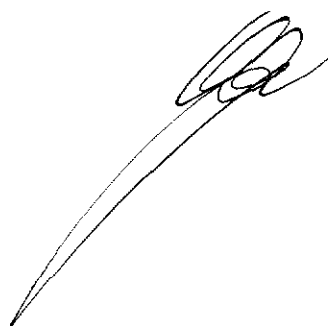


16 -06- 2005

OVS KINNISVARA OÜ

LISA 3 MAKSUD

| MAKSULIIK          | Ettemaks<br>2004 | Maksuvõlg<br>2004 | Ettemaks<br>2003 | Maksuvõlg<br>2003 |
|--------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Käibemaks          | 16 735           | 0                 | 506 251          | 0                 |
| Käibemaksu intress |                  | 0                 | 0                | 0                 |
| Isiku tulumaks     |                  | 0                 | 0                | 0                 |
| Sotsiaalmaks       |                  | 0                 | 0                | 0                 |
| Töötuskindlustus   |                  | 0                 | 0                | 0                 |
| Kogumispension     |                  | 0                 | 0                | 0                 |
| Ettevõtte tulumaks |                  | 0                 | 0                | 0                 |
| <b>KOKKU</b>       | <b>16735</b>     | <b>0</b>          | <b>506251</b>    | <b>0</b>          |



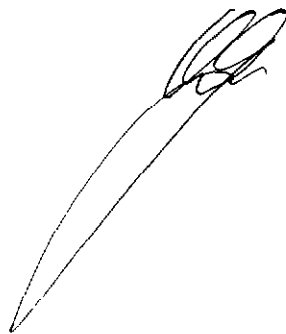
16-06-2005

**LISA 4 OMAKAPITAL**

Osakud kuuluvad 100% Eesti residendile.

31.12.04

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Osakute arv              | 1      |
| Osakapital nimiväärtuses | 40 000 |



16 -06- 2005

#### **LISA 5. MÜÜGITULU**

Müügitegevuse käibeks kujunes 2004 aastal 3 183 012 krooni.  
Müügitulu saadi ainult põhitegevusest s.o. kinnisvara rendist.  
Müügitegevus toimus 100% Eesti Vabariigis.

#### **LISA 6. NÕUDED OSTJATE VASTU**

Nõudeid ostjate vastu on 300 554.- krooni eest.  
Maksetähtaega ületanud nõudeid ei ole.

#### **LISA 7. TARNIJATELE TASUMATA ARVED**

Tarnijatele tasumata arveid on summas 483 492.-krooni.  
Tähtaja ületanud nõudeid ei ole.

#### **LISA 8. LÜHIAJALISED LAENUD**

Laen 265 000.-krooni on saadud omanikult tagastamistähtajata ja kuulub tagastamisele esimesel võimalusel.

#### **LISA 9. POTENSIAALSED KOHUSTUSED**

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2004 moodustas 3 148 245.- krooni.  
Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 994 183.-krooni.



-15-

16 -06- 2005

**LISA 10 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA**

| Osapoolte kirjeldus            | 2004           |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
|                                | ostud          | müügid         |
| Juhatuse liikmed               | 0              | 0              |
| <b>Kaupade ost-müük kokku</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Juhatuse liikmed               | 490 880        | 104 008        |
| <b>Teenuste ost-müük kokku</b> | <b>490 880</b> | <b>104 008</b> |
| Juhatuse liikmed               | 354 000        | 0              |
| <b>Põhivara ost-müük kokku</b> | <b>354 000</b> | <b>0</b>       |

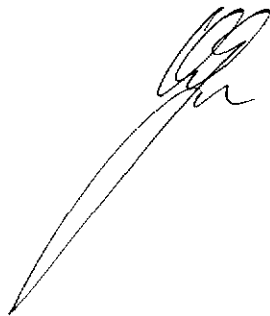
Juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Saldod seotud osapooltega

31.12.04

Lühiajalised kohustused

581 380



16 -06- 2005

**OVS KINNISVARA OÜ 2004 MAJANDUSAASTA  
KASUMI JAOTUSE ETTEPANEK**

28.04.2005.a.

Ovs Kinnisvara OÜ 2004.a. majandustegevuse puhaskasumiks kujunes 2 154 704.-

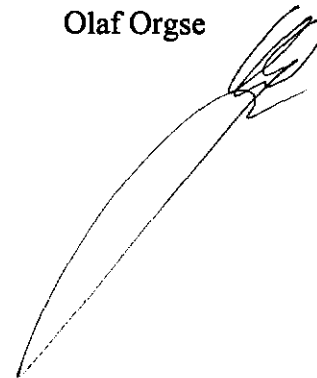
/kaks miljonit ükssada viiskümmend neli tuhat seitsesada neli / krooni.

Teen ettepaneku jaotada eelpool toodud summa järgmiselt:

- |                                                |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|
| - lisada eelmiste perioodide jaotamta kasumile | 2 150 000.-krooni |
| - kohustuslikku reservi                        | 4 704.- krooni    |

Juhataja :

Olaf Orgse



16 -06- 2005

OVS KINNISVARA OÜ 2004 MAJANDUSAASTA AASTAARUANDE  
KINNITAMINE

28.04.2005.a.

OÜ OVS Kinnisvara juhatus on koostanud 2004.a majandusaasta aruande.

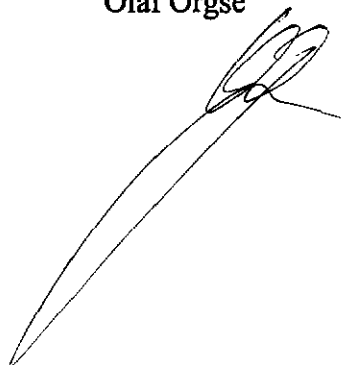
Käesolvaga kinnitan OVS Kinnisvara OÜ 2004.a. majandustegevuse puhaskasumiks

2 154 704.-/kaks miljonit ükssada viiskümmend neli tuhat seitsesada neli/

krooni ja bilansimahuks 12 278 852.- /kaksteist miljonit kakssada seitsekümmend

kaheksa tuhat kaheksasada viiskümmend kaks / krooni.

OVS Kinnisvara OÜ juhataja  
Olaf Orgse



16-06-2005

OVS KINNISVARA OÜ OSANIKE NIMEKIRI

1. OLAF ORGSE

isikukood: 36510110298  
elukoht: Turu plats 5/7-29  
Tallinn 11611  
Harjumaa

