

N-VORM INVESTEERINGUTE OÜ
Tallinn

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

22 -06- 2006

17

Karim Kivimägi

2005.A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Forelli 10 10621 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.:	10055025
Telefon	(372) 6 210721
Fax	(372) 6 210731
E-mail:	invest@n-vorm.ee
Põhitegevusala:	kinnisvara haldamine, rentimine
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2005 -31.12.2005

Karim Kivimägi

22 -06- 2006

Sisukord

	lk.
ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne (skeem 1)	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestus- põhimõtted	10
Lisa 2 Raha ja pangakontod	12
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 4 Viitlaekumised ja ettemaksed	12
Lisa 5 Maksud	12
Lisa 6 Varud	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalse põhivara	12
Lisa 9 Kasutusrent	13
Lisa 10 Võlakohustused	13
Lisa 11 Viitvõlad	13
Lisa 12 Omakapital	13
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Muud äritulud	14
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 16 Muud ärikulud	14
Lisa 17 Laenu tagatised	14
Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega	14
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15
Juhatuse allkirjad raamatupidamise aastaaruandele	16



ETTEVÖTTE ÜLDISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

.....

N-VORM INVESTEERINGUTE OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine ja rentimine.

Ettevõtte asub Tallinnas.

N-VORM INVESTEERINGUTE OÜ annab tööd 1 töötajale.

Juriidiline aadress:	Forelli 10, 10621 Tallinn
Äriregistri nr.	10055025
Telefon	(372) 6 210721
Fax	(372) 6 210731
E-mail:	invest@n-vorm.ee



TEGEVUSARUANNE

2005.aastal jätkas N-Vorm Investeeringute OÜ oma põhikirjalist tegevust.

2005.aastal moodustas N-Vorm Investeeringute OÜ kogu tulu 229732 krooni.

N-Vorm Investeeringute OÜ tulu on saadud 100% Eestis.
Osaühingu 2005.aasta puhaskasum moodustas 1480 krooni.

Aruandeperioodil ei investeeritud materiaalsesse põhivarasse .

N-Vorm Investeeringute OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 2 töötajat.

2005.aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 101118 krooni.

Osaühingu juhatuse liikmete töötasu moodustas 34989 krooni. Juhatuse liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

2006.aastal jätkatakse endist tegevust.

Arengusuunad 2006.aastal: investeerimine kinnisvarasse; tegevusvaldkondade laiendamine.



22 -06- 2006

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 6 kuni 14 toodud N-Vorm Investeeringute OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. N-Vorm Investeeringute OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Juri Jahnsen
juhatuse liige



Andrus Villa
juhatuse liige

Tallinn, 12.05.2006



BILANSS
(kroonides)

Lisa nr.

31.12.2005

31.12.2004

VARAD

Käibevara

Raha- ja pangakontod	2	138059	117906
Nõuded ostjate vastu	3	27494	122236
Viitlaekumised ja ettemaksed	4	88983	87904
Käibevara kokku		254536	328046

Põhivara

Kinnisvarainvesteeringud	7	1050000	1050000
Materiaalne põhivara	8	446323	473887
Põhivara kokku		1496323	1523887
VARAD KOKKU		1750859	1851933

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Lühiajalised kohustused

Võlakohustused	10	168350	225000
Võlad tarnijatele		14204	25093
Maksuvõlad	5	5381	19089
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	11	4717	26024
Lühiajalised kohustused kokku		192652	295206

Omakapital

Osakapital	12	380000	380000
Reservkapital		38000	38000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1138727	1371727
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		1480	-233000
OMAKAPITAL KOKKU		1558207	1556727
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1750859	1851933



KASUMIARUANNE
(kroonides)

	Lisa nr.	31.12.2005	31.12.2004
Äritulud			
Müügitulu	13	6000	510426
Muud äritulud	14	293571	0
Äritulud kokku		299571	510426
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal, ja teenused	15	98364	232920
Muud tegevuskulud		96556	239054
Tööjõukulud		101118	242597
Palgakulud		75745	181721
Sotsiaalmaksud		25373	60876
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	2693	28786
Muud ärikulud	16	0	69
Ärikulud kokku		298731	743426
Ärikasum (-kahjum)		840	-233000
Finantstulud ja -kulud			0
Intressitulud		640	0
Finantstulud kokku		640	0
Kasum (-kahjum) majandustegevusest		1480	-233000
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		1480	-233000

22 -06- 2006

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa nr.	31.12.2005	31.12.2004
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		840	-233000
korrigeerimised (+/-)			
Põhivara kulum ja väärtuse kangus	8	2693	-137984
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest		-38688	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		93663	-60535
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		-46004	32095
Kokku rahavood äritegevusest		12504	-399424
Investeermistegevuse rahavood			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine		0	166771
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		63659	0
Saadud intressid		640	0
Kokku rahavood investeermistegevusest		64299	0
Finantseermistegevuse rahavood			
Saadud laenude tagasimaksed		-56650	225000
Kokku rahavood finantseermistegevusest		-56650	225000
Rahavood kokku		20153	-174424
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
	2	117906	125559
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
		20153	-7653
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus			
	2	138059	117906

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Kohustuslik reserv kapital	Eelm.per.-de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003	380000	9387	2064	1398276	1789727
Reservkapitali suurendamine		28613	-28613		0
Eelmiste perioodide kasumi jagamine			713651	-713651	0
2004.a puhaskasum				-233000	-233000
Saldo seisuga 31.12.2004	380000	38000	687102	451625	1556727
2004.a. puhaskasumi jagamine			-233000	233000	0
Aruandeaasta puhaskasum				1480	1480
Saldo seisuga 31.12.2005	380000	38000	454102	686105	1558207

Informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 12.



22 -06- 2006

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

N-Vorm Investeeringute OÜ 2005.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

N-Vorm Investeeringute OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuure hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteering hinnatakse tema õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulatsioonid kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1500 krooni ja mille kasulik tööiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku tööeaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud tööead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule tööeale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud tööead:

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	0,20%
Masinad ja seadmed	10%
Muu inventar	10%

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik tööiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse sobiv amortisatsiooni periood. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkude tööiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodil kuluna.

Kasutusrent

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt seotud kulutusi. Lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte kasumit, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustuseid. Kasumi asemel maksustatakse jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 23/77 (alates 01.01.2006). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat 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.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis kui olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu arvestatakse kasutades vara sisemist intressimäära. Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui tekib dividendi nõudeõigus.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastase puhaskasumi eraldisest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumi

kasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi ka- 22-06-2006
miseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha ja pangakontod

	31.12.2005	31.12.2004
Sularaha kassas	9	50391
Pangakontod	138050	67515
Raha ja pangakontod kokku	138059	117906

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2005	31.12.2004
Ostjatelt laekumata arved	29029	22059
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-1535	0
Nõuded ostjate vastu kokku	27494	22059

Lisa 4 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.05	31.12.04
Intressid	206	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)	11	1121
Tulevaste perioodide kulud	88766	86783
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	88983	87904

Lisa 5 Maksud

	31.12.2005		31.12.2004	
	ettemaks	maksuvõlg	ettemaks	maksuvõlg
Käibemaks	2	2659	1099	0
Üksikisiku tulumaks	3	611	3	7087
Sotsiaalmaks	8	2078	8	11484
Töötuskindlustusmaks	9	25	9	488
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	0
Ettevõtte tulumaks	2	0	2	0
Maamaks	0	30	0	30
Kokku	22	5403	1121	19089

Lisa 6 Varud

Varud puudusid.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

	31.12.2005	31.12.2004
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	245918	207107
Kinnisvara haldamiskulud	-185104	-296615
Netotulu kinnisvarainvesteeringutelt	60814	-89508

2005.aastal kinnisvarainvesteeringutes muutusi ei toimunud

Saldo 31.12.2004	1050000
Saldo 31.12.2005	1050000

Lisa 8 Materiaalse põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004				
Soetusmaksumus	446323	55022	0	501345
	12			

SISSE TULNUD

22-06-2006

Akumuleeritud kulum	0	-27458	0	-27458
Jääkmaksumus seisuga	446323	27564	0	501345
2005.a. toimunud muutused				
Müük	0	-27564	0	-27564
Amortisatsiooni kulu	0	27564	0	27564
				0
Saldo seisuga 31.12.2005				
Soetusmaksumus	446323	0	0	446323
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	446323	0	0	446323

Lisa 9 Kasutusrent

N-Vorm Investeeringute OÜ väljarenditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus on toodud lisa 7.

	31.12.2005	31.12.2004
Saadud kastusrenditulu (lisa 14)	254883	207107
Järgmiste perioodide renditulu mittekatestatavatest rendilepingutest		
s.h kuni 1 aasta	54000	
1-5 aastat	350000	

Toodud andmed sisaldavad kinnisvarainvesteeringute renditulu ja materiaalse põhivara renditulu.

N-Vorm Investeeringute OÜ maksis 2005.a kasutusrendimakseid 36531 krooni.

Lisa 10 Võlakohustused

	Saldo	Tagasi maksta 12 kuu	1-5 aasta	Tagasimakse tähtaeg	Intressi määr
	31.12.2005	jooksul	Jooksul		
Lühiajalised laenud	168350	168350	0	-	0
Kokku	168350	168350	0	-	0

Lisa 11 Viitvõlad ja tulevaste perioodide tulud

	31.12.2005	31.12.2004
Võlad töövõtjatele	3862	26024
Muud viitvõlad	855	0
Viitvõlad kokku	4717	26024

Lisa 12 Omakapital

	31.12.2005	31.12.2004
Osakapital (kroonides)	380000	380000
Osade arv	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)	190000	190000

2005.aastal osakapitali ei suurendatud ega vähendatud.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ettenähtud kohustust kanda 1/20 aruande-aasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31.12.2005 moodustas 1140207 krooni. (31.12.2004 1138727 krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01.01.2006 kaasnab sellega tulumaksukulu 23/77 krooni netodividendina väljamakstavalt summalt. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 340581 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 799626 krooni.

22-06-2006

Lisa 13 MMüügitulu

N-Vorm Investeeringute OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2005	2004
Eesti	6000	510426
Kokku	6000	510426

N-Vorm Investeeringute OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes alljärgnevalt:

	2005	2004
Teenuste müük	6000	510426
Kokku	6000	510426

Lisa 14 Muud äritulud

	2005	2004
Tulu kasutusrendist (lisa 9)	254883	0
Tulu põhivara müügist	38688	0
Muud äritulud	0	0
Kokku	293571	0

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2005	2004
Materjalid	0	12696
Elekter, küte, vesi	36844	61510
Remondimaterjalid	55220	158714
Muud teenused	6300	0
Kokku	98364	232920

Lisa 16 Muud ärikulud

	2005	2004
Maksuviivised	0	34
Erisoodustusmaks	0	35
Kokku	0	69

Lisa 17 Laenu tagatised

SEB Eesti Ühispankast Osaühingule N-Vorm võetud arvelduslaenu tagatiseks on 2002.aastal sõlmitud esimesele järjekohale hüpoteegi seadmise lepingud N-Vorm Investeeringute Osaühingule kuuluvale kinnistule, mille bilansiline maksumus summas 1 050 000 krooni. Kinnistu on kajastatud kinnisvarainvesteeringuna.

Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega

Ettevõttel puudusid 2005.aastal tehingud seotud osapooltega.

Bilansipäeva seisuga puudus ettevõttel nõuete ja kohustuste saldo seotud osapooltega.

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
22 -06- 2006

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

N-Vorm Investeeringute OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2005.aasta puhaskasum 1480 krooni alljärgnevalt:

- | | |
|--|-------------|
| 1) Eraldised kohustuslikku reservfondi | 0 krooni |
| 2) Jaotamata kasum | 1480 krooni |



Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
22 -06- 2006

Juhatuse allkirjad 2005.a. majandusaasta aruandele

N-Vorm Investeeringute OÜ 2005.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 12.mail 2006
otsusega, allkirjastamine 12.mai 2006



juhatuse liige
Jüri Jahns



juhatuse liige
Andrus Villa



Jüri Jahns

22 -06- 2006

OSANIKE NIMEKIRI

N-Vorm Investeeringute OÜ osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise
seisuga 12.mai 2006 oli alljärgnev:

Jüri Jahnsen
isikukood: 37009110216
elukoht: Tallinn

üks osa nimiväärtusega 190000 (ükssada üheksakümmend tuhat) krooni

Andrus Villa
isikukood: 36706080274
elukoht: Tallinn

üks osa nimiväärtusega 190000 (ükssada üheksakümmend tuhat) krooni

