

266369

Harju Maakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD  
04-07-2007

15

## Majandusaasta aruanne 2006

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Äriniimi         | OÜ Devian Haldus            |
| Äriregistri kood | 11115982                    |
| Aadress          | Lennuki 22, Tallinn 10145   |
| Telefon          | 6 262 082                   |
| Faks             | 6 262 087                   |
| Põhitegevusala   | Kinnisvara haldamine        |
| Majandusaasta    | algus 01.01. ja lõpp 31.12. |
| Juhataja         | Taimar Kepp                 |

## Sisukord

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                                             | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                                               | 4  |
| Juhatuse deklaratsioon                                                     | 4  |
| Bilanss                                                                    | 5  |
| Kasumiaruanne                                                              | 6  |
| Rahavoogude aruanne                                                        | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne                                               | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                                         | 9  |
| Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestus-<br>meetodid ja hindamisalused | 9  |
| Lisa 2    Raha                                                             | 11 |
| Lisa 3    Nõuded ja ettemaksed                                             | 11 |
| Lisa 4    Varud                                                            | 11 |
| Lisa 5    Kinnisvarainvesteeringud                                         | 11 |
| Lisa 6    Materiaalne põhivara                                             | 11 |
| Lisa 7    Laenukohustused                                                  | 12 |
| Lisa 8    Võlad ja ettemaksed                                              | 12 |
| Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek                                   | 13 |
| Allkirjad majandusaasta aruandele                                          | 14 |



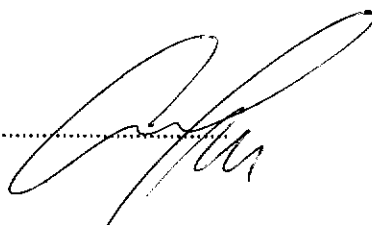
## Tegevusaruanne

OÜ Devian Haldus põhitegevuseks on kinnisvara haldamine.  
2006.a. tegeles äriühing soetatud kinnisvaraobjekti haldamise ja hooldamisega.  
Kinnisvarainvesteering müüdi majandusaasta lõpus.

Äriühingus ei ole palgalisi töötajaid.

Juhatusel liikmele tasu ei makstud.

Järgmisel majandusaastal on plaanis arendada kinnisvaraobjektide haldamist ja hooldamist.



## **Raamatupidamise aastaaruanne**

### **Juhatus deklaratsioon**

Juhatus kinnitab oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 12 toodud 2006. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab oma parimas teadmises, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) Devian Haldus OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Nimi

Allkiri

Kuupäev

Taimar Kepp  
Juhatus liige



20.06.2007

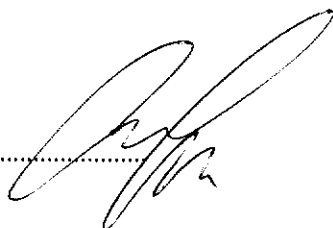
**Bilanss**

(kroonides)

|                          | <b>Lisa nr</b> | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2005</b> |
|--------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>VARAD</b>             |                |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>         |                |                   |                   |
| Raha                     | <i>Lisa 2</i>  | 366 117           | 51                |
| Nõude ja ettemaksed      | <i>Lisa 3</i>  | 789 564           | 318 254           |
| <b>KÄIBEVARA KOKKU</b>   |                | <b>1 155 681</b>  | <b>318 305</b>    |
| <b>Põhivara</b>          |                |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteeringud | <i>Lisa 4</i>  | 0                 | 4 067 421         |
| Materiaalne põhivara     | <i>Lisa 5</i>  | 12 000            | 0                 |
| <b>PÕHIVARA KOKKU</b>    |                | <b>12 000</b>     | <b>4 067 421</b>  |
| <b>VARAD KOKKU</b>       |                | <b>1 167 681</b>  | <b>4 385 726</b>  |

**KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**

|                                               |               |                  |                  |
|-----------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                |               |                  |                  |
| Laenukohustused                               | <i>Lisa 6</i> | 200 000          | 273 876          |
| Võlad ja ettemaksed                           | <i>Lisa 7</i> | 4 130            | 45 300           |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>          |               | <b>204 130</b>   | <b>319 176</b>   |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                |               |                  |                  |
| Pikaajalised laenukohustused                  | <i>Lisa 6</i> | 0                | 3 933 264        |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>          |               | <b>0</b>         | <b>3 933 264</b> |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                       |               | <b>204 130</b>   | <b>4 252 440</b> |
| <b>Omakapital</b>                             |               |                  |                  |
| Osakapital                                    |               | 40 000           | 40 000           |
| Kohustuslik resrvkapital                      |               | 4 000            | 0                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum) |               | 89 286           | 0                |
| Aruandeaasta kahjum                           |               | 830 265          | 93 286           |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                       |               | <b>963 551</b>   | <b>133 286</b>   |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>         |               | <b>1 167 681</b> | <b>4 385 726</b> |



**Kasumiaruanne**

(kroonides)

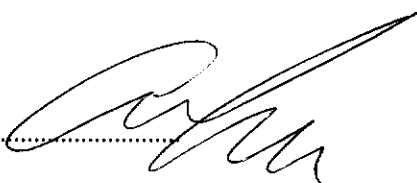
|                                             |               | <b>2006</b>      | <b>2005</b>    |
|---------------------------------------------|---------------|------------------|----------------|
| Müügitulu                                   | <i>Lisa 4</i> | 390 000          | 150 000        |
| Muud äritulud                               | <i>Lisa 4</i> | 732 579          | 0              |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         |               | -10 913          | 0              |
| Mitmesugused tegevuskulud                   |               | -17 147          | -12 851        |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | <i>Lisa 5</i> | -3 000           | 0              |
| Muud ärikulud                               |               | -521             | -1 876         |
| <b>Ärikasum</b>                             |               | <b>1 090 998</b> | <b>135 273</b> |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>               |               |                  |                |
| Muud finantstulud ja -kulud                 |               | -803             | 79             |
| Intressikulud                               |               | -259 930         | -42 066        |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>         |               | <b>-260 733</b>  | <b>-41 987</b> |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> |               | <b>830 265</b>   | <b>93 286</b>  |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum (- kahjum)</b>   |               | <b>830 265</b>   | <b>93 286</b>  |



## **Rahavoogude aruanne**

(kroonides)

|                                                       |           | 2006              | 2005              |
|-------------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |           |                   |                   |
| Ärikasum                                              |           | 1 090 998         | 135 273           |
| Korrigeerimised:                                      |           |                   |                   |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | Lisa 5    | 3 000             | 0                 |
| Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist                 | Lisa 4    | -732 579          | 0                 |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |           | -19 311           | 0                 |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |           | -41 170           | 45 300            |
| Makstud intressid                                     |           | -260 813          | -42 066           |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |           | <b>40 125</b>     | <b>138 507</b>    |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |           |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteeringu müük                          | Lisa 4    | 4 800 000         | -4 067 421        |
| Materiaalse põhivara soetus                           | Lisa 5    | -15 000           | 0                 |
| Antud laenud                                          |           | -695 000          | -357 920          |
| Antud laenude tagasimaksed                            |           | 243 000           | 39 666            |
| Saadud intressid                                      |           | 80                | 80                |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |           | <b>4 333 080</b>  | <b>-4 385 595</b> |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |           |                   |                   |
| Saadud laenud                                         |           | 60 000            | 4 240 000         |
| Laenude tagasimaksed                                  |           | -4 067 139        | -32 861           |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |           | <b>-4 007 139</b> | <b>4 207 139</b>  |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |           | <b>366 066</b>    | <b>-39 949</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | Lisa 1, 2 | <b>51</b>         | <b>40 000</b>     |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              |           | <b>366 066</b>    | <b>-39 949</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | Lisa 1, 2 | <b>366 117</b>    | <b>51</b>         |



## **Omakapitali muutuste aruanne**

(kroonides)

|                                         | Osa-<br>kapital | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum | <b>Omakapital kokku</b> |
|-----------------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|-------------------------|
| <b>Seisuga 09.03.2005</b>               | <b>40 000</b>   | <b>0</b>                     | <b>0</b>        | <b>40 000</b>           |
| Aruandeperioodi kasum                   | 0               | 0                            | 93 286          | <b>93 286</b>           |
| <b>Seisuga 31.12.2005</b>               | <b>40 000</b>   | <b>0</b>                     | <b>93 286</b>   | <b>133 286</b>          |
| <b>Seisuga 01.01.2006</b>               | <b>40 000</b>   | <b>0</b>                     | <b>93 286</b>   | <b>133 286</b>          |
| Kohustuslik reservkapitali moodustamine | 0               | 4 000                        | -4 000          | 0                       |
| Aruandeperioodi kasum                   | 0               | 0                            | 830 265         | <b>830 265</b>          |
| <b>Seisuga 31.12.2005</b>               | <b>40 000</b>   | <b>4 000</b>                 | <b>919 551</b>  | <b>963 551</b>          |

Välja on antud üks osa, nimiväärtusega 40 000 krooni.

## **Raamatupidamise aastaruande lisad**

### **Raamatupidamise aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Devian Haldus 2006. aasta raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud Eesti kroonides.

#### **A. Raha ja raha ekvivalendid**

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

#### **C. Nõuded ostjate vastu**

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

#### **D. Muud nõuded**

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid 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. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

#### **E. Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise ja turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt 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 kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.



Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

#### **F. Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu

#### **G. Tulude arvestus**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

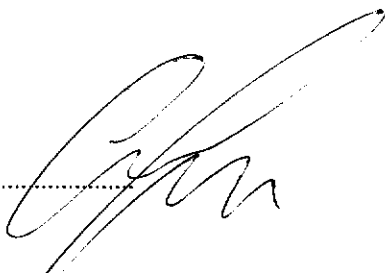
Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui ettevõttel tekib dividendi nõudeõigus.

#### **H. Rahavoogude aruanne**

OÜ Devian Haldus äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides investeerimis- ja finantseerimistehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeerimistevgevusest ja finantseerimistevgevusest tulenevaid rahavooguseid on kajastatud otsemeetodil.

#### **I. Bilansipäevajärgsed sündmused**

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31. detsember 2006 ja aruande koostamiskuupäeva 20. juuni 2007 vahemikul, kui on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.



**Lisa 2 Raha ja pangakontod**

|                                  | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2005</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pangakontod                      | 366 117           | 51                |
| <b>Raha ja pangakontod kokku</b> | <b>366 117</b>    | <b>51</b>         |

**Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed**

|                                   | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2005</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lühiajaline laen intressita       | 770 254           | 318 254           |
| Muud lühiajalised nõuded          | 19 310            | 0                 |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b> | <b>789 564</b>    | <b>318 254</b>    |

**Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud**

|                                                       | <b>2006</b>    | <b>2005</b>    |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu        | 390 000        | 150 000        |
| Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud               | 0              | 0              |
| <b>Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest</b> | <b>390 000</b> | <b>150 000</b> |

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| <b>Saldo 31.12.2004</b>               | <b>0</b>         |
| <b>Saldo 31.12.2005</b>               | <b>4 067 421</b> |
| Müük                                  | -4 800 000       |
| Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist | 732 579          |
| <b>Saldo 31.12.2006</b>               | <b>0</b>         |

**Lisa 5 Materiaalne põhivara**

|                                         | <b>Muu inventar<br/>ja IT seadmed</b> | <b>Kokku</b>  |
|-----------------------------------------|---------------------------------------|---------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2004</b>         |                                       |               |
| Soetusmaksumus                          | 0                                     | 0             |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>         |                                       |               |
| Soetusmaksumus                          | 0                                     | 0             |
| <b>2006.a. toimunud muutused</b>        |                                       |               |
| Soetused ja parendused perioodi jooksul | 15 000                                | 15 000        |
| Amortisatsioonikulu ja allahindlused    | -3 000                                | -3 000        |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>         |                                       |               |
| Soetusmaksumus                          | 15 000                                | 15 000        |
| Akumuleeritud kulum                     | -3 000                                | -3 000        |
| <b>Jääkmaksumus</b>                     | <b>12 000</b>                         | <b>12 000</b> |

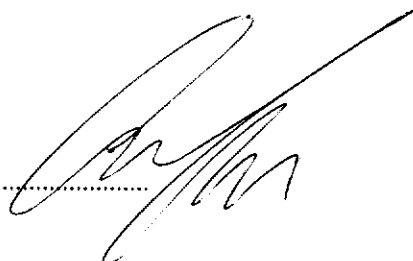
**Lisa 7 Laenukohustused**

|                               | Saldo<br>31.12.2005 | Tagasi maksta     |                      | Tagasim.<br>tähtaeg | Intressi-<br>määr |
|-------------------------------|---------------------|-------------------|----------------------|---------------------|-------------------|
|                               |                     | 12 kuu<br>jooksul | 1-5 aasta<br>jooksul |                     |                   |
| Lühiajalised laenud           | 140 000             | 140 000           | 0                    | 30.12.2006          | 0%                |
| Pikaajaline laen AS Hansapank | 4 067 140           | 133 876,00        | 3 933 264            | 2008                | 5,53%             |
| <b>Kokku laenukohustused</b>  | <b>4 207 140</b>    | <b>273 876</b>    | <b>3 933 264</b>     |                     |                   |

08. 12. 2006. a. müüdi kinnisvarainvesteering ja tasuti laenukohustus AS-le Hansapank.

**Lisa 8 Võlad ja ettemaksed**

|                                  | 31.12.2006   | 31.12.2005    |
|----------------------------------|--------------|---------------|
| Ostjate ettemaksed               | 0            | 30 000        |
| Võlad tarnijatele                | 4 130        | 15 300        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>4 130</b> | <b>45 300</b> |



## Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Devian Haldus juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2006. aasta puhaskasum summas 841 178 krooni alljärgnevalt:

|                                                    |         |         |
|----------------------------------------------------|---------|---------|
| Jaotama kasum -                                    | 830 265 |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk peale ka |         | 919 551 |

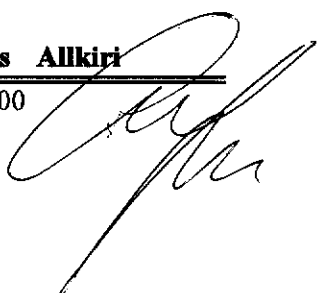
## Juhatuse allkirjad 2006. a majandusaasta aruandele

OÜ Devian Haldus 2006. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 20. juunil 2007 otsusega, allkirjastamine 20. juunil 2007:

Juhatuse liige  
Taimar Kepp

20.juuni.07

**OÜ Devian Haldus osanike nimekiri 20.07.2006**

| <b>Ees- ja perekonnanimi</b> | <b>Aadress</b> | <b>Isikukood</b> | <b>Osa suurus</b> | <b>Allkiri</b>                                                                      |
|------------------------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Looman- AT OÜ                | Tallinn        | 10653542         | 40 000            |  |