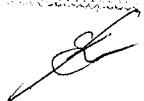


2006.01.01-2006.12.31
Kreuzwaldi 59 Võru
78 285 42
18 lk 72321


Majandusaasta aruanne

OÜ VÕRU KINNISVARA

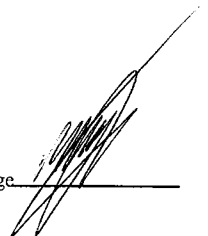
Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2006

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2006

Äriregistri kood	10287913
Aadress:	Kreuzwaldi 59 Võru
Telefon:	78 28542
Faks:	78 28547
Põhitegevusala:	Hoonete haldamine
Tegevjuht:	Mati Kriis
Audiitorkontroll:	OÜ Rimess

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne	6
Omakapitali muutuse aruanne	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Lisa 1. Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid.....	9
Lisa 2. Raha ja pangakontod.....	11
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed.....	11
Lisa 4. Maksuvõlad.....	11
Lisa 5. Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	12
Lisa 6. Materiaalse põhivara liikumine.....	12
Lisa 7. Kapitalirent	13
Lisa 8. Laenukohustused.....	13
Lisa 9. Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10. Lühiajalised eraldised	13
Lisa 11. Omakapital.....	14
Lisa 12. Müügitulu.....	14
Lisa 13. Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14. Tehingud seotud osapooltega.....	15
Majandusaasta aruande allkirjad.....	16



Tegevusaruanne

OÜ Võru Kinnisvara põhilised tegevusalad 2006.a olid eluruumide ja hoonete haldamine, sanitaartechniliste ja elektritööde teostamine.

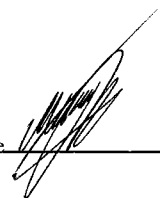
Juhatus on üheliikmeline. Juhatusel liikme tasu 2006.aastal oli 61 000 krooni
Töötajate keskmine arv oli 45 ja töötasu arvestati 2986756 krooni
2006.majandusaasta jooksul soetati põhivahendeid summas 376101 krooni

2007.a majandusaastal jätkatakse sama tegevust kinnisvarahalduse ja elektri-ning sanitaartechniliste tööde alal.

Peamised finantssuhtarvud 2006 majandusaasta kohta

Puhaskasumimarginaal: puhaskasum/müügitulu	5%	6%
Ärikasumimarginaal: Ärikasum/ müügitulu	4%	5%
Omakapitali tootlus aastas: puhaskasum/ perioodi keskmine omakapital	20%	27%

Võrus, 01. 06.2007



Juhatuse deklaratsioon

OÜ VÕRU KINNISVARA juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2006 ja aastaaruande koostamispäeva 01.06.2007 vahemikul.

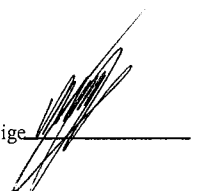
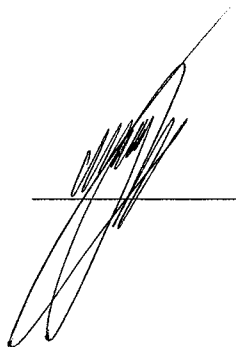
Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ VÕRU KINNISVARA jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2006.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Võrus, 01. juunil 2007.a

Mati Kriis juhatuses liige



Bilanss

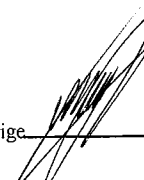
kroonides

	Lisa nr	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	1 599 878	1 674 026
Nõuded ja ettemaksed	3	5 209 526	4 758 968
Varud		276 148	202 658
Käibevara kokku		7 085 552	6 635 652
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5	802 092	738 777
Materiaalne põhivara	6	1 559 341	1 340 343
Põhivara kokku		2 361 433	2 079 120
VARAD KOKKU		9 446 985	8 714 772
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8	45 651	0
Võlad ja ettemaksed	9	2 331 924	2 269 766
Lühiajalised eraldised	10	2 461 923	2 674 114
Lühiajalised kohustused kokku		4 839 498	4 943 880
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8	288 340	0
Pikaajalised kohustused kokku			0
KOHUSTUSED KOKKU		5 127 838	4 943 880
Omakapital			
Osakapital	11	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		5 552	5 552
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		3 475 340	2 799 690
Aruandeaasta kasum (kahjum)		798 255	925 650
OMAKAPITAL KOKKU		4 319 147	3 770 892
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		9 446 985	8 714 772

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"06." 06. 2007 a. M. M. M.

OÜ RIMESS



Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Müügitulu	12	17 331 785	15 704 863
Muud äritulud		1 012 857	1 177 776
Kaubad, toore, materjal ja teenused	13	12 918 572	11 783 481
Muud tegevuskulud		1 536 872	1 465 007
Tööjõu kulud			
Palgakulu		2 245 655	1 764 116
Sotsiaalmaks		741 101	582 218
Tööjõu kulud kokku		2 986 756	2 666 433
Põhivara kulum ja väärtuse langus		222 343	108 681
Ärikasum (-kahjum)		680 099	859 037
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud	5	190 039	144 108
Finantstulud ja -kulud kokku		190 039	144 108
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		870 138	1 003 145
Tulumaks		71 883	77 495
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		798 255	925 650

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"06" 06 2007 a. *M. R.*

OÜ RIMESS

Omakapitali muutuse aruanne

	<u>Osakapital</u>	<u>Kohustuslik</u> <u>reservkapital</u>	<u>Jaotamata</u> <u>kasum</u>	<u>Kokku</u>
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	5 552	3 049 690	3 095 242
Makstud dividendid	0	0	-250 000	-250 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	925 650	925 650
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	5 552	3 725 340	3 770 892
Makstud dividendid	0	0	-250 000	-250 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	798 255	798 255
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	5 552	4 273 595	4 319 147

Vastavalt OÜ Võru Kinnisvara põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.

Osa nimiväärtus on 40 000 krooni.

2006. aastal uusi osasid välja ei lastud.

2006. aastal maksti dividende summas 215 000 krooni.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"06" 06 20.07 a. *Mad*

OÜ RIMESS



Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

kroonides

	2006	2005
Ärikasum	680 099	859 037
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	222 343	98 995
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	-1000	33 566
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-190 021	14 440
Varude muutus	-138 730	-16 211
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-192 690	848 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-64 226	-63 000
Kokku rahavood äritegevusest	315 775	1 749 947
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	0	-1 086 039
Materiaalse põhivara müük	1 000	1 000
Muude finantsinvesteeringute soetus		-50 000
Antud laenud	-786 029	-1 253 027
Antud laenude tagasimaksed	462 177	249 072
Saadud intressid	190 039	144 108
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-132 813	-1 994 886
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-42 110	
Makstud dividendid	-215 000	-210 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	257 110	-210 000
Rahavood kokku	-74 148	-454 939
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	1 674 026
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-74 148	-454 939
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	1 599 878

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"06" 06 2007 a. *Reano*
 OÜ RIMESS

Lisa 1. Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

OÜ Võru Kinnisvara raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.
Raamatupidamise aastaruandes esitatud andmed on eesti kroonides.

Nõuete hindamine

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Varud

Tooraine ja materjal ning ostetud kaup müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varud on bilansis kajastatud, lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus ning nende kuluskandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 10 000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- muud hooned	10% aastas
- transpordivahendid	20% aastas
- tööriistad ja inventar	25-30% aastas
Maad ei amortiseerita.	

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"06" 06 2007 a. 
OÜ RIMESS

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on OÜ Võru Kinnisvara moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 aktsiakapitalist.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"06" 06 2007 a. 

OÜ RIMESS

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 2. Raha ja pangakontod

	31.12.2006	31.12.2005
Sularaha kassas	16 579	28 336
Pangakontod	1 583 299	1 645 690
Raha ja pangakontod kokku	1 599 878	1 674 026

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Ostjatelt laekumata arved	4 126 629	3 933 138
Muud viitlaekumised	5 102	25 755
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	398 787	473 442
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	103 293	11 455
Muud lühiajalised nõuded (lisa 5)	575 715	315 178
Nõuded ostjate vastu kokku	5 209 526	4 758 968

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 4 126 629 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Majandusaastal ei ole tunnistatud nõudeid ostjate vastu ebatõenäoliselt laekuvateks.

Lisa 4. Maksuvõlad

	31.12.2006		31.12.2005	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	396 042	0	470 697	0
Ettevõtte tulumaks	0	34 100	0	26443
Üksikisiku tulumaks	795	0	795	0
Töötuskindlustusmaks	1 950	0	1950	0
	398 787	34 100	473 442	26 443

Allkirjastatud identifiitseerimiseks

"06" 06 2007 a. *M. Rime*

OÜ RIMESS

Lisa 5. Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2006	31.12.2005
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	50 000	50 000
Muud pikaajalised nõuded	752 092	688 777
Muud lühiajalised nõuded (lisa 3)	575 715	315 178
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	1 377 807	1 053 955

Pikaajaliste investeeringutena kajastatakse korteriühistutele antud majade remondi laene. Laenud on antud 10% intressiga laenujäägilt. 2007. majandusaastal kuulub tagastamisele 752 092, järgnevatel majandusaastatel 575 715 krooni.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on soetatud osalus garaažiühistus, eesmärgiga omandada garaažiboks.

Lisa 6. Materiaalse põhivara liikumine

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	1 063 018	857 738	125 916	2 046 672
Soetamine	0	376 101	0	376 101
Müük (-)	0	-26 843	0	-26 843
Ümber klassifitseerimine	65 240	0	0	65 240
Soetusmaksumus 31.12.2006	1 128 258	1 206 996	125 916	2 461 170
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	10 392	586 467	109 470	706 329
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	95 792	92 142	6 798	222 343
Müüdnud põhivara kulum (-)	0	-26 843	0	-26 843
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	106 952	678 609	116 268	901 829
Jääkmaksumus 31.12.2005	1 052 626	271 271	16 446	1 340 343
Jääkmaksumus 31.12.2006	1 021 306	528 387	9 648	1 559 341
Soetusmaksumus 31.12.2004	72 256	778 960	109 941	961 157
Soetamine	990 762	79 302	15 975	1 086 039
Müük (-)	0	-524	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2005	1 063 018	857 738	125 916	2 046 672
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	4 122	490 782	103 268	598 172
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	6 270	96 209	6 202	108 681
Müüdnud põhivara kulum (-)	0	-524	0	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	10 392	586 467	109 470	706 329
Jääkmaksumus 31.12.2004	68 134	288 178	6 673	362 985
Jääkmaksumus 31.12.2005	1 052 626	271 271	16 446	1 340 343

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"06"06 2007 a. *nevala*

OÜ RIMESS

Lisa 7. Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Masinad ja seadmed	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2006		
Soetusmaksumus	376 101	376 101
Akumuleeritud kulum	7 836	7 836
Jääkmaksumus	368 265	368 265

Lisa 8. LaenukohustusedTagasimakse tähtaeg

	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Kapitalirendikohustused	333 991	45 651	288 340	2011	12-15%
Kokku	333 991	45 651	288 340		

s.h pikaajaline laenukohustus 288 340

Lisa 9. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad tarnijatele	1 910 011	2 065 190
Võlad töövõtjatele	105 913	92 233
Maksuvõlad (lisa 4)	34 100	26 443
Dividendivõlad	120 900	85 900
Saadud ettemaksed	161 000	0
Võlad ja ettemaksed kokku	2 331 924	2 269 766

Lisa 10. Lühiajalised eraldised

Lühiajaliste eraldistena kajastatakse elanike poolt makstavat remondifondi

Allkirjastatud identifitseerimiseks

06.06 2007 a. M. O. R.

OÜ RIMESS

Lisa 11. Omakapital

	31.12.2006	31.12.2005
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2006 moodustas 4 273 595 krooni (2005: 2 792 115). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 982 297 (2005: 963 060) krooni.

Lisa 12. Müügitulu

Geograafilised piirkonnad	2006	2005
Eesti	17 331 785	15 704 863
Kokku	17 331 785	15 704 863

Müügitulu tegevusalade lõikes:

	2006	2005
Hoonete hooldus ja haldamine	17 331 785	15 704 863
Kokku	17 331 785	15 704 863

Lisa 13. Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2006	2005
Küte	9 396 898	8 518 595
Vesi ja kanalisatsioon	1 957 786	1 761 908
Elekter	439 148	438 224
Muud teenused	1 124 740	1 064 754
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	12 918 572	11 783 481

Allkirjastatud identifitseerimiseks

06.06.2007 a. 

OÜ RIMESS

Lisa 14. Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks loetakse:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad, konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, nende lähikondsed ja nendega seotud firmad.

Juhatuse liikmega seotud ettevõttelt on soetatud kaupu 292 867 krooni eest. Saldot seotud isikutega ei olnud

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"06" 06 2007 a. 

OÜ RIMESS

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Võru Kinnisvara juhatus on koostanud 2006. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud "04." juunil 2007 osanike koosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse liikmed.

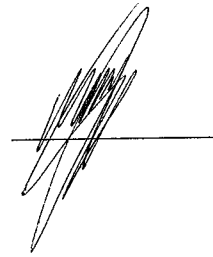
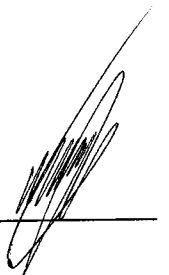
Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Mati Kriis

juhatuse liige

RIMESS MRI OÜ
Ahtri 6a
10151 Tallinn
Tel: +372 626 4500
Fax: +372 626 4501

rimess@rimess.ee
www.rimess.ee

Audiitori järeldusotsus

OÜ VÕRU KINNISVARA osanikule

Oleme auditeerinud OÜ VÕRU KINNISVARA 31.12.2006.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise heast tavast lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2006.a. bilansi mahuks 9 446 985 krooni ja finantstulemuseks 798 255 krooni kasumit kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt VÕRU KINNISVARA finantsseisundit seisuga 31.12.2006.a. ja siis lõppenud majandusaasta tulemit ja rahavoogusid.

Tartus, 06.06.2007.a.


Raul Koni
Vannutatud audiitor


Maire Rooma
Vannutatud audiitor

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

OÜ Võru Kinnisvara osanike koosolek otsustas jaotada 2006. aasta lõpuks kogunenud 2 799 690 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

dividendideks 250 000 krooni,
eelmistel perioodidel jaotamata kasumi arvele 2 549 690 krooni.

