

Harju Maakohus
Registri osakond
SISSE TULNUD

09 -06- 2006

19

Riina Iher

KONTROLLITUD

**OVS KINNISVARA OÜ 2005 MAJANDUSAASTA
AASTAARUANNE**

ARUANDEAASTA

ALGUS:

01.01.2005

LÕPP:

31.12.2005

ÄRIREGISTRI KOOD:

10919477

JURIIDILINE AADRESS:

PÄÄSKÜLA 8
10917, TALLINN

TELEFON:

6 77 54 20

TELEFAX:

6 77 54 30

JUHATAJA:

OLAF ORGSE

AUDIITOR:

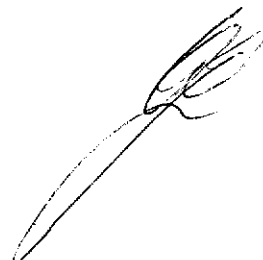
AADU KAAR

PÕHITEGEVUSALA:

KINNISVARAHALDUS
JA ARENDUS

OMANDIVORM:

OSAÜHING



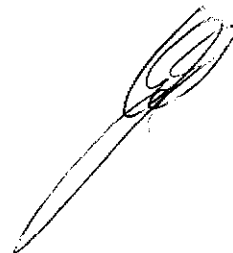
09-06-2006

OVS KINNISVARA OÜ

2005.a.majandusaasta aruanne

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahakäibe aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	
LISA 1 Kasutatud arvestuspõhimõtted.	9
LISA 2.Maksud	11
LISA 3.Osakud	11
LISA 4.Nõuded ja ettemaksed	11
LISA 5.Võlad ja ettemaksed	11
LISA 6.Kinnisvarainvesteeringud	11
LISA 7.Laenukohustused	13
LISA 8.Müügitulu	13
LISA 9.Kaubad,toore,materjal ja teenused	13
LISA 10.Muud ärikulud	13
LISA 11. Tehingud seotud osapooltega	14
Audiitori järeldusotsus	15
Kasumi jaotuse ettepanek	16
Juhatuse kinnitus majandusaasta aruandele	17
Osanike nimekiri	18



TEGEVUSARUANNE 2005

OVS Kinnisvara OÜ põhitegevuseks 2005.aastal oli kinnisvaraarendus ja rent.

Töötajaid firmas ei ole. Tegevust kordineerib omanikust juhataja.
Juhatajat ei tasustatud.

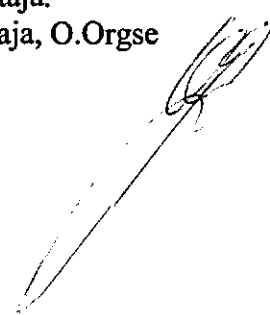
2005.aasta lõpus müüdi maha kinnisvara objekt, mis oli koormatud pikaajaliste laenukohustustega. Pikaajalised kohustused on toodud seega lühiajaliste nõuete hulka ja seisuga 15.01.2006 on ettevõttel kõik laenukohustused erinevate võlausaldajate ees likvideeritud.

2005. majandusaasta lõppes kasumiga 17 267 686.-krooni.

Tegevuse arengu suunad 2006.aastal:

- firma jätkab seniste tegevusalade (kinnisvaraarendus) edendamist
- kortermajade ehitus müügiks
- büroopindade ehitus rendiks
- väikesadama arendus Muhu saarel
- eeldatud on pakutavate teenuste mõningast mahulist kasvu

Koostaja:
Juhataja, O.Orgse



OVS KINNISVARA OÜ

2005.a.majandusaasta aruanne 09-06-2006

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

OVS KINNISVARA OÜ JUHATUSE DEKLARATSIOON 2005.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 ettevõtte.

/kuupäev/

OVS Kinnisvara OÜ juhataja
Olaf Orgse

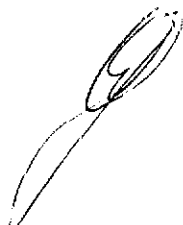
03.05.06

RAAMATUPIDAMISBILANSS

01.01.2005.a. - 31.12.2005.a.

	lisa nr	Seisuga 31.12.2005	Seisuga 31.12.2004
AKTIVA/VARAD			
Käibevara kokku			
Raha		348 729	4 799
Nõuded ja ettemaksed.	4	32 096 000	317 289
Käibevara kokku		32 444 729	322 088
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6	3 444 441	11556764
Ettemaksed	6	2 567 225	400 000
Põhivara kokku		6 011 666	11 956 764
AKTIVA KOKKU		38 456 395	12 278 852
PASSIVA/KOHUSTUSED			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused.	7	8 947 231	1 365 119
Võlad ja ettemaksed	5	8 985 498	591 723
Lühiajalised kohustused kokku		17 932 729	1 956 842
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7	0	7 066 030
Pikaajalised kohustused kokku		0	7 066 030
Kohustused kokku		17 932 729	9 022 872
Omakapital			
Osakapital	3	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		5 980	1 276
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		3 210 000	1 060 000
Aruande aasta kasum		17 267 686	2 154 704
Omakapital kokku		20 523 666	3 255 980
PASSIVA KOKKU		38 456 395	12 278 852

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date... 17.05.06
 Allkiri/signature...
 AAB Auditoriteenused OÜ



09-06-2006

OVS KINNISVARA OÜ

2005.a.majandusaasta aruanne

KASUMIARUANNE

Skeem 1

	lisa nr	Aruande perioodil	Eelneval perioodil
Müügitulu	8	31 078 116	3 801 605
Kaubad,materjal,teenused	9	-3 613 185	-753 535
Mitmesugused tegevuskulud		-31 805	-380 140
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	-15 730	-15 141
Muud ärikulud	10	-9 776 483	-22 476
ÄRIKASUM		17 640 913	2 630 313
Finantstulud ja kulud			
intressikulud		-373 606	-475 835
muud finantstulud ja -kulud		379	226
Kokku		-373 227	-475 609
Kasum enne tulumaksustamist		17 267 686	2 154 704
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		17 267 686	2 154 704

Allkirjastatud identitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date..... 07.05.06
Allkiri/signature.....
AAB Auditiorteenused OÜ



09-06-2006

OVS KINNISVARA OÜ

2005.a.majandusaasta aruanne

RAHAKÄIBE ARUANNE

	Aruande perioodil	Eelneval perioodil
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	17 640 913	2 630 313
Korrigeerimised:		
Kulum	15 730	15 141
Makstud intressid	-373 606	-475 835
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-31 795 446	195 573
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8 410 511	-924 733
RAHAJÄÄGI MUUTUS ÄRITEGEVUSEST	-6 101 898	1 440 459
RAHAVOOG INVESTEERIMISEST		
Maksed põhivarade eest (-)	-1 650 000	-26 490
Laekumised põhivara müügist	9 746 593	0
Lõpetamata kapitaaltööd	-2 167 225	-400 000
Saadud intressid	379	226
RAHAJÄÄGI MUUTUS INVESTEERIMISEST	5 929 747	-426 264
RAHAKÄIVE FINANTSEERIMISEST		
Kapitali rendi tagasimaksed	-1 118 473	-1 031 045
Saadud laenud	350 000	0
saadud pangalaen	1 319 904	0
Pangalaenu tagasimaksed	-35 350	0
Makstud dividendid (-)	0	0
RAHAJÄÄGI MUUTUS FINANTSEERIMISEST	516 081	-1 031 045
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine	343 930	-16 850
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 799	21 649
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	348 729	4 799

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date.....17.05.06
Allkiri/signature.....
AAB Audiitorteenused OÜ

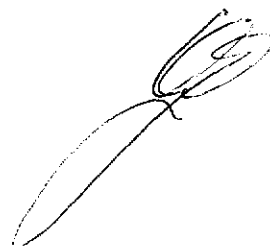
OVS KINNISVARA OÜ

2005.a.majandusaasta aruanne

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osa- kapital	reservid	jaotamata kasum	kokku
Saldo 31.detsembril 2003	40 000	0	1 061 276	1 101 276
2003 a kasumi jaotamine		1 276	-1 276	0
Jooksva aasta kasum /2004/			2 154 704	2 154 704
Saldo 31.detsembril 2004	40 000	1 276	3 214 704	3 255 980
2004 a kasumi jaotamine		4 704	-4 704	0
Jooksva aasta kasum/2005/			17 267 686	17 267 686
Saldo 31.detsembril 2005	40 000	5 980	20 477 686	20 523 666

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date.....17.05.06
Allkiri/signature.....
AAB Auditorteenused OÜ



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. RAAMATUPIDAMISARUANNETE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED.

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

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud täiskroonides.

Tulude - kulude arvestamisel kasutatakse raamatupidamisseaduse 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.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. 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. Kulumi arvestamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Maad ei amortiseerita, hoonetelt arvestatakse kulumit lineaarse meetodiga 1% aastas.

Kapitalirent.

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud muude varadega. Kohustused klassifitseeritakse lühiajaliseks summas, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Tulude arvestus.

Tuludeks on renditulud ja kinnisvara müügitulud. Rendiperiood on kalendrikuu, mille kohta vastavalt lepingutele koostatakse müügiarve.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date..... 17.05.06
Allkiri/signature.....
AAB Audiitorteenused OÜ

09-06-2006

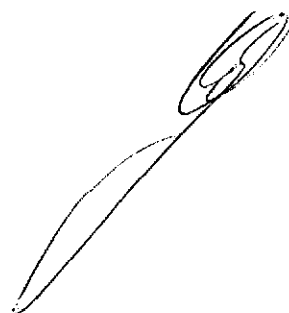
OVS KINNISVARA OÜ

2005.a.majandusaasta aruanne

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

OVS Kinnisvara OÜ juhataja
Olaf Orgse



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date.....17.05.06
Allkiri/signature.....
AAB Auditors OÜ

09 -06- 2006

OVS KINNISVARA OÜ

2005.a.majandusaasta aruanne

Lisa 2. Maksud

	31.12.2005	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2004
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg

Käibemaks		4 194 116.-	16 735.-	
-----------	--	-------------	----------	--

Lisa 3. Osakud

	31.12.2005	31.12.2004
--	------------	------------

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

Lisa 4. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
--	------------	------------

Nõuded ostjate vastu	32 096 000.-	300 554.-
Maksude ettemaksed		16 735.-

Kokku	32 096 000.-	317 289.-
-------	--------------	-----------

Lisa 5. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
--	------------	------------

Võlad tarnijatele	4 748 689.-	591 723.-
Maksuvõlad	4 194 116.-	-
Muud võlad	42 693.-	-

Kokku	8 985 498.-	591 723.-
-------	-------------	-----------

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

	2005	2004
--	------	------

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 334 782.-	3 183 012.-
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	886 563.-	838 541.-

Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	2 448 219.-	2 344 471.-
--	-------------	-------------

Altkirjastatud identitiseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date.....19.05.06
Allkiri/signature.....
AAB Auditorteenused OÜ

OVS KINNISVARA OÜ

2005.a.majandusaasta aruanne

KINNISVARAINVESTEERINGUD

	Kinnisvara- investeeringud	Lõpetamata 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
Soetused 2005	1 650 000	2 167 225	3 817 225
Müügid	-9 781 277	0	-9 781 277
Saldo 31.12.2005	3 446 608	2 567 225	6 013 833
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
amortisatsioonikulu	-15 730	0	-15 730
müük	34 684	0	34 684
Saldo 31.12.2005	-2 167	0	-2 167
Jääkväärtus			
31.12.2005	3 444 441	2 567 225	6 011 666
31.12.2004	11 556 764	400 000	11 956 764

Allkirjastatud identiteetseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date.....17.05.08.....
Allkiri/signature.....
AAB Audiitorteenused OÜ

09-06-2006

OVS KINNISVARA OÜ

2005.a.majandusaasta aruanne

Lisa 7. Laenukohustused

	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
Lühiajalised laenud	615 000.-	265 000.-
Kapitalirendikohustused	8 332 231.-	8 166 149.-
Tasutud aruandeaastal	1 118 473.-	1 027 706.-
Tasuda järgmisel aruandeaastal	8 947 231.-	1 100 119.-

Lisa 8. Müügitulu

	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
Eesti Vabariik	31 078 116.-	3 801 605.-
Renditulu	3 334 782.-	3 183 012.-
Kinnisvara müük	27 200 000.-	-
<u>Kommunaalteenuste edasimüük</u>	<u>543 334.-</u>	<u>618 593.-</u>
Kokku	31 078 116.-	3 801 605.-

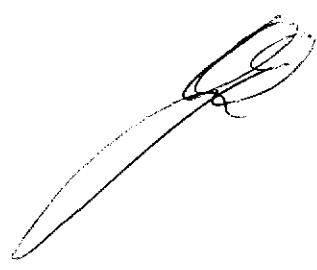
Lisa 9. Kaubad, toore, materjal ja teenused

	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
Elekter ja küte	411 011.-	271 476.-
Vahendustasu müügil	1 400 000.-	-
Hooldus- ja ehitusteenus	1 713 531.-	445 003.-
<u>Muud teenused</u>	<u>88 643.-</u>	<u>37 056.-</u>
Kokku	3 613 185.-	753 535.-

Lisa 10. Muud ärikulud

	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
Kohalikud maksud	19 074.-	19 054.-
Riigilõiv	10 750.-	3 422.-
Müüdud kinnisvara jääkmaksumus	9 746 593.-	-
<u>Muud kulud</u>	<u>66.-</u>	<u>-</u>
Kokku:	9 776 483.-	22 476.-

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date... 17.05.06
Altkiri/signature...
AAB Auditoritreenused OÜ



09-06-2006

OVS KINNISVARA OÜ

2005.a.majandusaasta aruanne

Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega

Osapoolte kirjeldus	2005		2004	
	ostud	müügid	ostud	müügid
Juhatuse liikmed	1 602 943	216 964	1 358 426	183 867
Teenuste ost-müük kokku	1 602 943	216 964	1 358 426	183 867
Juhatuse liikmed	2 675 325	0	2 267 225	0
Põhivara ost-müük kokku	2 675 325	0	2 267 225	0

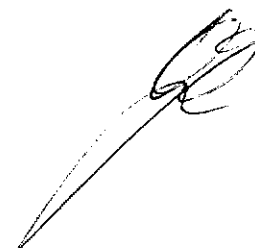
Juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2005	31.12.2004
Lühiajalised kohustused	3 096 689.-	581 380.-

Saldo likvideeriti jaanuaris 2006.

Altkirjastatud identitiseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date.....17.05.06
 Allkiri/signature.....
 AAB Auditorteenused OÜ



09-06-2006

OVS KINNISVARA OÜ

2005.a. majandusaasta aruanne

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Jaotuskõlbulik kasum kokku:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum:	3 210 000.-
2005 aasta puhaskasum:	17 267 686.-
kokku:	20 477 686.-

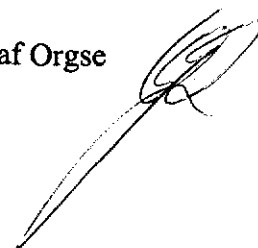
Teen ettepaneku jaotada eelpool toodud summa järgmiselt:

- maksta välja dividendideks	1 726 686.- krooni
------------------------------	--------------------

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 18 751 000.-

Juhataja :

Olaf Orgse



09-06-2006

OVS KINNISVARA OÜ

2005.a.majandusaasta aruanne

MAJANDUSAASTA AASTAARUANDE KINNITAMINE

OÜ OVS Kinnisvara juhatus on koostanud 2005.a majandusaasta aruande.

Käesolvaga kinnitan OVS Kinnisvara OÜ 2005.a. majandustegevuse puhaskasumiks

17 267 686.-/seitseteist miljonit kakssada kuuskümmend seitse tuhat kuussada

kaheksakümmend kuus/ krooni ja bilansimahuks 38 456 395.-/ kolmkümmend

kaheksa miljonit nelisada viiskümmend kuus tuhat kolmsada üheksakümmend viis/

krooni.

OVS Kinnisvara OÜ juhataja

Olaf Orgse

31.05.06



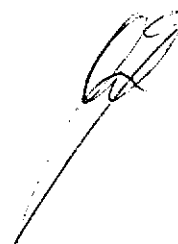
OVS KINNISVARA OÜ

2005.a.majandusaasta aruanne.....

OSANIKE NIMEKIRI

1. OLAF ORGSE

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



Audiitori järeldusotsus Osaühing OVS KINNISVARA osanikele
Äriregistri nr. 10919477

Olen kontrollinud OVS KINNISVARA OÜ (osaühing) 31.12.2005 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Aruande lehed on meie poolt identifitseerimiseks allkirjastatud.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine on osaühingu juhtkonna kohustus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi Auditeerimiseeskirjaga. See eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad.

Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et OVS KINNISVARA OÜ aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt majandusaasta kasumit ja finantseisundit seisuga 31.12.2005.

17. mail 2006.a.
Tallinn



Aadu Kaar
vanutatud audiitor
tunnistus nr.146

09 -06- 2006

.....

Tallinna Linnakohtu registriosakond

Audiitori kinnituskiri

Käesolevaga kinnitan mina, Aadu Kaar (isikukood 3461230; elukoht Tallinn) oma nõusolekut enda nimetamiseks OVS Kinnisvara OÜ (reg. kood 10919477) audiitoriks.

Tallinnas 31. märtsil 2006



Aadu Kaar
Vannutatud audiitor

Audiitori tunnistus nr. 246