

22 -06- 2006

13

Imbi Hunt

OÜ Aviso Kinnisvara
Majandusaasta aruanne 2005



OÜ Aviso Kinnisvara

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2005
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2005

Ärinimi: OÜ Aviso Kinnisvara
Äriregistri kood 10521243
Aadress: Tartu mnt.62-2 . Tallinn 10121
Telefon: 6014932
Faks: 6014927
E-mail: Info@aviso.ee
Põhitegevusala: Kinnisvara vahendus ja arendus.

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:

- majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek;
- osanike nimekiri.

SISUKORD

Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne skeem 1	7
Omakapitali muutuse aruanne.....	7
Rahavoogude aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	8
Lisa 1. Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 2. Muud lühiajalised nõuded	9
Lisa 3.Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4.Materiaalne põhivara	10
Lisa 5.Ettemaksud põhivara eest.....	10
Lisa 6.Võlad tarnijatele	10
Lisa 7.Lühiajalised laenukohustused.....	10
Lisa 8.Maksuvõlad	10
Lisa 9.Pikaajalised laenukohustused	10
Lisa 10 Osakapital.....	11
Lisa 11. Tulud	10
Kasumi jaotamise ettepanek	11
Juhatuse allkirjad 2005.a. majandusaasta aruandele.....	12
Osanike nimekiri	13

Tegevusaruanne

OÜ Aviso Kinnisvara jätkas 2005.aastal oma majandustegevust, pakkudes klientidele..... kinnisvara vahenduse teenust.

Lisaks teostati ka kinnisvara hindamist ja anti kinnisvaraalaseid konsultatsioone.

2005.aastal tehti mitmeid investeerimnguid. Soetati kinnistu Türi linnas, millelt teeniti renditulu. Müüdi viimased korteriomandid Tallinnas Mai tn.2. 2005.aasta lõpul soetati kaks korteriomandit Tallinnas, Merivälja teel, renditulu teenimise eesmärgil. Tasuti ka viie korteriomandi ettemaksud, mille valmimistähtaeg saabub aastal 2007.

Nimetatud investeeeringud on kaetud pikaajalise pangalaenuga Sampo pangast.

Firmas oli tööl kolm töötajat ja nende aastane palgakulu oli kokku 109200.-EEK.

Osanikele maksti 2005.aastal 300000.-EEK dividende. Juhatuse liikmetele muid tasusid ei makstud.

Sõlmitud on lepingud 2 kinnisvaramaakleriga, kes maksavad OÜ-le kontoriruumide ja tehnika kasutamise eest lauamaksu.

2005.aasta oli OÜ-le majanduslikult edukas ja plaanis on jätkata sama tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 10 esitatud OÜ Aviso Kinnisvara 2005.a.raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Aviso Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 28.02.2006, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

OÜ Aviso Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.



Eve Pedajas
Juhatuse liige



Kaia Mõistlik
juhatuse liige



Bilanss

(kroonides)

	31.12.05	31.12.04 lisad
Varad		
Raha	47 468	621 562
Nõuded ostjate vastu	123 591	126 073 lisa1
Muud lühiajalised nõuded	27 455	308 979 lisa2
Ettemaksed teenuste eest		3 006
Käibevara kokku	198 514	1 059 620
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	4 996 390	5 178 871 lisa3
Materiaalne põhivara	1004971	1013256 lisa4
Ettemaks põhivara eest	1165350	lisa5
Põhivara kokku	7 166 711	6 192 127
VARAD KOKKU	7 365 225	7 251 747
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad tarnijatele	42 061	151 558 lisa6
Laenukohustused	797 260	1 248 650 lisa7
Maksuvõlad	9 154	44 279 lisa8
Võlad töövõtjatele	0	5 000
Viitvõlad	0	3 129
Lühiajalised kohustused kokku	848 475	1 452 616
Pikaajalised kohustused		
Pikaajaline pangalaen	1 684 285	1 969 781 lisa9
Pikaajalised kohustused kokku	1 684 285	1 969 781
Kohustused kokku	2 532 760	3 422 397
Omakapital		
Osakapital	40 000	40 000 lisa10
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	3 485 350	3 516 171
Aruandeaasta kasum	1 303 115	269 179
Omakapital kokku	4 832 465	3 829 350
Passiva kokku	7 365 225	7 251 747

22 -06- 2006

Kasumiaruanne skeem 1
(kroonides)

	2005.a.	2004.a.	lisa
Müügitulu	5 712 469	3 240 904	lisa11
Muud äritulud	710		
Tulud kokku	5 713 179	3 240 904	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	3 101 210	2 061 299	
Muud tegevuskulud	433 317	591 964	
Tööjõukulud	145 784	93 358	
Põhivara amortisatsioon	310 829	28 907	
Muud äriksulud	143 429	97 885	
Kulud kokku	4 134 569	2 873 413	
Ärikasum (-kahjum)	1 578 610	367 491	
Finantstulud ja -kulud	-170 330	-98 312	
Kasum enne tulumaksustamist	1 408 280	269 179	
Dividendi tulumaks	105 165		
Aruandeaasta puhaskasum	1 303 115	269 179	

Omakapitali muutuse aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
31.12.04	40 000	4 000	3 785 350	3 829 350
Aruandeaasta puhaskasum			1 303 115	1 303 115
Dividendide väljamaks			-300 000	-300 000
31.12.05	40 000	4 000	4 788 465	4 832 465



SISSE TULNUD

22 -06- 2006

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

Rahavood äritegevusest

2005.a.

2004.a.

Ärikasum(-kahjum)	1 578 610	367 491
Ärikasumi (-kahjumi) korrigeerimised	310 829	28 907
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	287 012	-402 043
Varude muutus		1 200 000
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettem. muutus	-152 751	155 881
Rahavoog äritegevusest kokku	2 023 700	1 350 236

Rahavood investeerimistegevusest

Põhivara soetus		-16 568
Ettemaks põhivara eest	-1165350	
Kinnisvarainvesteering	-120063	-3328871
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-1 285 413	-3 345 439

Rahavood finantseerimistegevusest

Saadud- makstud laenud	-736 886	2 542 443
Makstud dividendid	-300000	
Makstud dividendi tulumaks	-105165	
Makstud intressid	-170 330	-98 312
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-1 312 381	2 444 131

RAHAVOOD KOKKU

RAHA perioodi algul	621562	172634
RAHA muutus	-574094	448928
Raha perioodi lõpul	47468	621562

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

OÜ Aviso Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

SISSE TULNUD

Nõuete hindamine

22 -06- 2006

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Tulud ja kulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdud kauba või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja OÜ-l on tekkinud summale nõudeõigus.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on OÜ Aviso Kinnisvara moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist.

Kõik aastaarunde lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 1. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 123591 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõudeid laekumise tähtajaga 2006.a. jaanuar üheteistkümnelt kliendilt 123591 krooni eest.

Lisa 2. Muud lühiajalised nõuded

Summas 27455.- üürikulude katteks laekumata OÜ VK Holding, laekumine jaanuar 2006.

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2005 omab oü Aviso Kinnisvara alljärgnevaid kinnisvarainvesteeringuid:

	Soetusmaksumus 31.12.2005	Jääkmaksumus 31.12.2005
Mustamäe korteriomand	300000.-	276000.-
Korteriomand Narva mnt.38	1851668.-	1703535.-
Türi, V-Pärnu kinnistu	637551.-	590797.-
Merivälja korteriomand	1254857.-	1213029.-
Merivälja korteriomand	1254857.-	1213029.-

Kokku summas	5298933.-	4996390.-
--------------	-----------	-----------

Kinnisvarainvesteeringult saadi 2005.aastal renditulu 530386.-EEK.

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil ja nendelt on arvestatud amortisatsiooni 2005.aastal 302543.-EEK.

Lisa 4. Materiaalne põhivara

Amortisatsioonikuluks on kantud 2005.aastal 8286.-EEK.

Põhivara soetusmaksumus seisuga 31.12.2005 on 1202614.-EEK

Maa ja ehitised 1000000.-

Muu inventar 202614.-

Põhivara jääkmaksumus seisuga 31.12.2005 on 1004971.-EEK

Maa ja ehitised 1000000.-

Muu inventar 4971.-

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
22 -06- 2006

Lisa 5. Ettemaks põhivara eest

2005.aastal on tehtud korteriomandite broneeringud summas 1165350.-EEK alljärgnevalt:

783600.-EEK Rotermanni kvartal;

272750.-EEK Hobujaama;

109000.-EEK Sõpruse pst.

Nimetatud korteriomandid valmivad kõik 2007.aastal.

Lisa 6. Võlad tarnijatele

Seisuga 31.12.2005 ol oü-l võlgu jooksvaid kulutusi 16 tarnijaile, summas 42061.- EEK mis kõik tasuti 2006.aasta jaanuaris.

Lisa 7. Lühiajalised laenukohustused

Lühiajalised võlakohustused summas 797260.- jagunevad alljärgnevalt:

1.2006.aastal Sampo panga laenu tagasimakse 417995.-EEK;

2.Arvelduskrediit Sampo pangast summas 379265.-EEK.

Lisa 8. Maksuvõlad

Summas 9154.- jagunevad alljärgnevalt:

-kinnipeetud tulumaks 829.-; sotsiaalmaks 3740.-; töötuskindlustus 131.-,

erisoodustuse tulumaks 632.-EEK, kogumispension 60.-EEK, käibemaks

2793.-EEK ja maamaks 969.-EEK

Lisa 9. Pikaajaline pangalaen

Pikaajalised kohustused summas 1684285.- pikaajaline laen Sampo pangale, tagasimaksetähtaeg 20.oktoober 2009 intressiga 4,5%+euribor aastas.

Lisa 10. Osakapital osaühingus

Ettevõtte osakapital koosneb kahest osast, väärtuses 40.000.-EEK, mille osanikeks on järgmised isikud:

Eve Pedajas isikukood 46001160319, Tallinn 1 osa väärtuses 20000.-EEK

Kaia Möistlik isikukood 45311130266, Tallinn 1 osa väärtuses 20000.-EEK



22 -06- 2006

Lisa 11. Tulud

OÜ Aviso KVB müügitulu summas 5712469.-EEK on kõik teenitud Eestis ja jaguneb alljärgnevalt:

- 702083.-EEK kinnisvara vahendusest ja hindamisest;
- 4480000.-EEK põhivara ka kinnisvarainvesteeringute müük;
- 530386.-EEK teenitud renditulu.

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk 2004. a. lõpus	3 785 350
Aruandeaasta kasum	1 303 115
Dividendide väljamaks	-300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk	
pärast 2005. a. majandusaasta aruande kinnitamist	4 788 465

Juhatus teeb ettepaneku jaotada puhaskasum summas 4788465.-EEK alljärgnevalt:

- maksta osanike dividendideks 2000000.-EEK
- tasuda dividenditulumaksu 597403.-EEK
- jätta jaotamata kasumi arvele 2191062.-EEK

Juhatuse allkirjad 2005.a. majandusaasta aruandele

OÜ Aviso Kinnisvara 2005 majandusaasta aruande allkirjastamine 28.veebruaril 2006.

Eve Pedajas

juhatuse liige



28.02.2006

Kaia Mõistlik

juhatuse liige



28.02.2006



Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
22 -06- 2006

OSANIKE NIMEKIRI
Seisuga 31.12.2005

.....

Ettevõtte osakapital koosneb kahest osast, väärtuses 40.000.-EEK,
mille osanikeks on järgmised isikud:

Eve Pedajas isikukood 46001160319, Tallinn 1 osa väärtuses 20000.-EEK

Kaia Mõistlik isikukood 45311130266, Tallinn 1 osa väärtuses 20000.-EEK



Juhatuse liige: Eve Pedajas