

16. 06. 2005

21 h. 44368
.....
El.

MAJANDUSAASTA ARUANNE

OÜ FAMILA KINNISVARA

Majandusaasta algus:	01. jaanuar 2004.a.
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2004.a.
Registrikood:	10914927
Aadress:	Aasa 5-20 63304 Põlva Eesti Vabariik
Telefon:	+372 7 994 531
Faks:	+372 7 993 373
E-mail:	mare263@hotmail.ee

Põhitegevused:	- kinnisvaratehingud; - kinnisvara ehitus; - kinnisvara haldamine ja hooldamine.
----------------	--

Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:	- audiitori järelaudusotsus; - majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek; - üle 10% osasid omavate osanike nimekiri.
---	---

16. 06. 2005

SISUKORD

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
KASUMIARUANNE	4
BILANSS	5
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	8
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud	11
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 6 Ettemaksed	12
Lisa 7 Varud	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	13
Lisa 10 Muud lühiajalised võlad	14
Lisa 11 Maksuvõlad	14
Lisa 12 Viitvõlad	14
Lisa 13 Pikaajalised võlakohustused	14
Lisa 14 Laenude tagatised ja panditud varad	15
Lisa 15 Omakapitali lisa	15
Lisa 16 Kasutusrendid	15
Lisa 17 Bilansilised varad ja kohustused	15
Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega	16
JUHatuse KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	17
JUHATUSE ALLKIRJAD 2004 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	18


Juhatuse liige

16.06.2005

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE

Olulised sündmused ja investeeringud

OÜ Famila Kinnisvara alustas tegevust 2003.a. märtsist ja seega majandusaasta pikkuseks kujunes 9 kuud. 2004.a. oli ettevõtte esimene täismahus majandusaasta.

OÜ Famila Kinnisvara peamiseks prioriteediks on kinnisvara arendus ja vähemal määral ka kinnisvara vahendus.

2004. majandusaasta lõpus valmisid esimesed korterid renoveeritavas korterelamus Rüütli 25/Lai 33, mis ka realiseeriti aasta viimases kvartalis ja ülejäänud korterid loodetakse realiseerida 2005.a. esimesel poolel.

Kinnisvaraobjektide soetamiseks on laenatud vahendid investeerimisfirmalt OÜ Famila, 5-aastase tagasimakse kohustusega.

Peamine tegevus arenduse osas toimub Tartu linnas, suurte korteriprojektide näol.

Teine suund arenduses on Lõuna-Eesti loodust lähedaste kohtade väljaarendamine suvilaprojektideks. Vähemal määral renditakse ja vahendatakse kortereid Põlva ja Tartu linnas.

2005. aasta peamised eesmärgid

1. Käive, kasum

2004. majandusaastal oli käive ca 9 miljonit krooni ja kasum ca 1 miljonit krooni.

2005.a. käibeks prognoosime 20 miljonit krooni ja kasumiks kuni 3 miljonit krooni.

Käive tõuseb suurte korteriprojektide, korterite ja suvilate-kinnistute müügist.

2. Tegevusvaldkonnad ja tulevikukavad

Põhiliseks prioriteediks järgneval majandusaastal on suurte korteriprojektide arendamine ja müük Narva mnt.82 koostöös firmaga OÜ Famila Ehitus.

Senisest intensiivsemalt tuleks tegelda korterite vahendusega ja korteriühistute haldamisega.

Jätkata korteriprojektide arendust Tartu linnas. Arendada nõutavates piirkondades suvemajade ehitust ja arendust.

Juhatuse ja töötajate tasud

Ettevõtte juhatus on ühe liikmeline. Juhatuse tööd ei tasustatud.

Põhikohaga töötajaid oli 31.12.2004.a. seisuga 3 inimest. Töötajate töötasu üldsumma majandusaastal oli 292 tuhat krooni.


Juhatuse liige

16.06.2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KASUMIARUANNE

(tuhandetes kroonides)

Skeem 1

	2004. a	2003. a	Lisad
Müügitulu	8 369	155	2,8,16
Muud äritulud	506	0	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 966	0	3
Muud tegevuskulud	-328	-146	3
Tööjõukulud	-404	-290	3
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringu amortisatsioon ja väärtuse langus	-1 110	-27	8,9
Muud ärikulud	-8	-1	3
Ärikasum (-kahjum)	2 059	-309	
Finantstulud ja -kulud	-1 065	-172	4
Aruandeaasta kasum (kahjum)	994	-481	


Juhatuse liige

16.06.2005

BILANSS

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2004. a	31.12.2003. a	Lisad
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1 408	233	
Nõuded ostjate vastu	438	10	5
Ettemaksed	38	1	6
Varud	694	453	7
Käibevara kokku	2 578	697	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 075	1 641	8
Materiaalne põhivara	15 308	11 567	9
Põhivara kokku	16 382	13 208	
VARAD KOKKU	18 960	13 905	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
<i>Lühiajalised kohustused</i>			
Võlad tarnijatele	262	75	10
Maksuvõlad	36	27	11
Viitvõlad	49	34	12
<i>Lühiajalised kohustused kokku</i>	<i>347</i>	<i>136</i>	
<i>Pikaajalised kohustused</i>			
Pikaajalised võlakohustused	18 000	14 150	13,18
<i>Pikaajalised kohustused kokku</i>	<i>18 000</i>	<i>14 150</i>	
Kohustused kokku	18 000	14 286	
Omakapital			
Osakapital	100	100	15
Eelmiste perioodide kasum (kahjum)	-481	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	994	-481	
Omakapital kokku	613	-381	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	18 960	13 905	


Juhatuse liige

16. 06. 2005

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(tuhandetes kroonides)

	Osa- kapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Osade emissioon 2003.a.	100	0	100
Aruandeaasta kahjum	0	-481	-481
31.12.2003. a	100	-481	-381
Aruandeaasta puhaskasum		994	994
31.12.2004. a	100	513	613

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on esitatud lisas 15.


Juhatuselüige

16.06.2005

RAHAVOOGUDE ARUANNE
(tuhandetes kroonides)

	2004. a	2003. a	Lisad
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)	2 059	-309	
Ärikasumi (-kahjumi) korrigeerimised ¹	5 317	112	8,9
Kasum kinnisvara müügist	-506		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-465	-11	5,6
Varude muutus	-241	-453	7
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	211	136	10,11,12
Rahavood äritegevusest kokku	6 375	-525	
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	-521	-1 744	8
Kinnisvarainvesteeringu müük	1 558	0	
Materiaalse põhivara soetus	-9 022	-11 576	9
Saadud intressid	3	3	4
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-7 982	-13 317	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 850	17 150	13
Laenude tagasimaksed	-3 000	-3 000	13
Makstud intressid	-1 111	-175	4
Osade emiteerimine	0	100	15
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	2 739	14 075	
RAHAVOOD KOKKU	1 132	233	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	233	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 132	233	
Valuutakursi muutuste mõju rahale ja raha ekvivalentidele	43	0	4
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 408	233	
Raha ja raha ekvivalendid	31.12.2004. a	31.12.2003. a	
Raha ja pangakontod	1 408	233	
Raha ja raha ekvivalendid kokku	1 408	233	

¹ ärikasumi korrigeerimised sisaldavad kinnisvarainvesteeringu amortisatsiooni ja ümberklassifitseerimist ning põhivara amortisatsiooni ja väärtuse langust.


Juhatuses liige

16.06.2005

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

OÜ FAMILA KINNISVARA raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. 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.

OÜ FAMILA KINNISVARA majandusaasta algas 01.01.2004.a. ja lõppes 31.12.2004.a.
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes kroonides, kui ei ole märgitud teisiti.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Tulu kajastamine pikaajalistest teenuslepingutest

Pikaajaliste teenuslepingute tulude ja kulude kajastamisel kasutatakse valmidusastme meetodit. Osutatava teenuse valmidusaste leitakse teenuse osutamisega seotud tegelike kulude ja eelarveliste kogukulude suhtena bilansipäeval. Juhul, kui teenuse osutaja on bilansipäevaks väljastanud tellijale arveid suuremas või väiksemas summas, kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, siis kajastatakse seda vahet bilansis vastavalt kas kohustuse või nõudena.

Kui on selgunud, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum koheselt ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.


Juhatusel liige

1 6. 06. 2005

OÜ FAMILA KINNISVARA
Majandusaasta aruanne 2004**Nõuded**

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sealhulgas lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid nõudeid hinnatakse alla, juhul kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kuluna real:

- “muud tegevuskulud” - nõuded ostjate vastu ja muud äritegevusega seotud nõuded;

Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real “finantstulud – ja kulud” (lisas 4 real – “muud finantstulud ja -kulud” kui tegemist on lühiajaliste nõuetega ning “finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt” kui tegemist on pikaajaliste nõuetega).

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast, ostuga kaasnevast tollimaksust, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid. Varude soetusmaksumuse kindlaks määramisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna ja kajastatakse kasumiaruandes real “kaubad, toore, materjal ja teenused”

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast. Ettevõtte juhtkonna hinnangul on kasulikuks elueaks 50 aastat. Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real “põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus”.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta või alla 10 000 kroonise maksumusega vara vastavalt juhtkonna hinnangule. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.


Juhatuse liige

16. 06. 2005

OÜ FAMILA KINNISVARA
Majandusaasta aruanne 2004

.....

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Põhivara soetamiseks võetud laenu intresse ei kapitaliseerita põhivara maksumusele.

Edaspidi kajastatakse materiaalet põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Amortisatsioonimäärad aastast on põhivara gruppidele järgmised:

- | | |
|----------------------|---------|
| • Maa | 0% |
| • Transpordivahendid | 20-25 % |
| • Muu inventar | 50 % |

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud" (lisas 4 real "intressikulu").

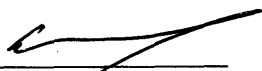
Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 24/76. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 15. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib


Juhatuse liige

16. 06. 2005

OÜ FAMILA KINNISVARA
Majandusaasta aruanne 2004

kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara kajastatakse rentniku bilansis miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Lisa 2 Müügitulu

Tegevusalad	31.12.2004. a	31.12.2003. a
Ostukaupade müük	7 170	85
Põhivara ja kinnisvara müük	1 052	0
Renditulu	147	70
Kokku	8 369	155

Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud**Muud äritulud**

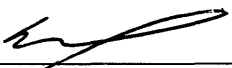
	31.12.2004. a	31.12.2003. a
Kasum põhivara ja kinnisvara müügist	506	0
Muud äritulud kokku	506	0

Kaubad, toore, materjal ja teenused

	31.12.2004. a	31.12.2003. a
Ostukaubad	-4 966	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	-4 966	0

Muud tegevuskulud

	31.12.2004. a	31.12.2003. a
Kontorikulud	-83	-35
Täiendõpe	-3	-8
Rendikulud	-33	-22
Transpordikulud	-169	-54
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete allahindlus (vt lisa 5)	-3	0
Muud kulud	-37	-27
Muud tegevuskulud kokku	-328	-146


Juhatus liige

16.06.2005

OÜ FAMILA KINNISVARA
Majandusaasta aruanne 2004*Tööjõukulud*

	31.12.2004. a	31.12.2003. a
Palgakulu	-303	-217
Sotsiaalmaksud	-100	-72
Töötuskindlustusmaksed	-1	-1
Tööjõukulud kokku	-404	-290

Muud ärikulud

	31.12.2004. a	31.12.2003. a
Muud kulud	-8	-1
Muud ärikulud kokku	-8	-1

Lisa 4 Finantstulud ja –kulud

	31.12.2004. a	31.12.2003. a
Intressikulu	-1 111	-175
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutusest	43	0
Muud finantstulud ja –kulud	3	3
Finantstulud ja –kulud kokku	-1 065	-172

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2004. a	31.12.2003. a
Ostjate tasumata summad	441	10
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-3	0
Nõuded ostjate vastu kokku	438	10

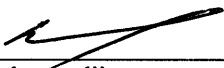
Ebatõenäoliselt laekuvad summad hinnati aegumismeetodi kaudu.

Lisa 6 Ettemaksed

	31.12.2004. a	31.12.2003. a
Tulevaste perioodide kulud	38	1
Ettemaksed kokku	38	1

Lisa 7 Varud

	31.12.2004. a	31.12.2003. a
Müügiks ostetud kaubad	694	453
Varud kokku	694	453


Juhatuse liige

16.06.2005

OÜ FAMILA KINNISVARA
Majandusaasta aruanne 2004

2004.a. tehti ümberklassifitseerimine müügiks ostetud kaupadele 200 tuhande krooni väärtuses, mis kajastub bilansis kirjel „kinnisvarainvesteeringu soetamine“ (vt. ka lisa 8).

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

Jääkväärtus 31.12.2003. a	1 641
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	153
Kinnisvarainvesteeringu parendused	168
Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimine*	200
Kinnisvarainvesteeringu müük	-1 069
Aruandeaasta amortisatsioon	-34
Müüdud kinnisvara amortisatsioon	17
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2004. a	1 075

Kinnisvarainvesteeringutelt teenis ettevõtte aruandeaastal renditulu summas 147 tuhat krooni.
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud olid 4 tuhat krooni.

*Ümberklassifitseerimine tehti alljärgnevalt:
kaup müügiks -> kinnisvarainvesteering 200 tuhat krooni (vt. ka lisa 7),

Soetusmaksumus 31.12.2003. a	1 658
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2003. a	-17
Jääkväärtus 31.12.2003. a	1 641
Soetusmaksumus 31.12.2004. a	1 109
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2004. a	-34
Jääkväärtus 31.12.2004. a	1 075

Lisa 9 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Transpordi- vahendid	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised	Materiaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2003. a	639	62	9	10 857	11 567
Ostud		12	10	8 529	8 551
Parendused	469			2	471
Aruandeaasta amortisatsioon		-15	-8		-23
Ümberklassifitseerimised*	-1 108			-4 150	-5 258
Jääkväärtus 31.12.2004. a	0	59	11	15 238	15 308

*Ümberklassifitseerimised – 2004.a. valminud objekti kanname bilansis „lõpetamata ehitisest“ „kaup müügiks“ kirjele.


Juhatuses liige

16.06.2005

OÜ FAMILA KINNISVARA
Majandusaasta aruanne 2004

	Maa ja ehitised	Transpordi- vahendid	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised	Materiaalne põhivara kokku
Soetusmaksumus 31.12.2003. a	639	66	14	10 857	11 576
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2003. a		-4	-5		-9
Jääkväärtus 31.12.2003. a	639	62	9	10 857	11 567
Soetusmaksumus 31.12.2004. a	0	78	24	15 238	15 340
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2004. a		-19	-13		-32
Jääkväärtus 31.12.2004. a	0	59	11	15 238	15 308

Lisa 10 Muud lühiajalised võlad

	31.12.2004. a	31.12.2003. a
Võlad tarnijatele	262	75
Muud lühiajalised võlad kokku	262	75

Lisa 11 Maksuvõlad

	31.12.2004. a	31.12.2003. a
Üksikisiku tulumaks	14	10
Sotsiaalmaks	20	15
Muud maksuvõlad	2	2
Maksuvõlad kokku	36	27

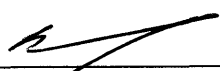
Lisa 12 Viitvõlad

	31.12.2004. a	31.12.2003. a
Võlad töövõtjatele	49	34
Viitvõlad kokku	49	34

Lisa 13 Pikaajalised võlakohustused

	31.12.2004. a	31.12.2003. a
Pikaajalised võlakohustused kokku	18 000	14 150
sh. pikaajaline laen	18 000	14 150

Pikaajaline laen on tähtajaga 2010.a. ja intressimääraga 6% aastas. Intressikulu vt. lisas 4.


 Juhatuse liige

16.06.2005

OÜ FAMILA KINNISVARA
Majandusaasta aruanne 2004**Lisa 14 Laenude tagatised ja panditud varad**

OÜ Famila Kinnisvara saadud laenude tagatiseks on ettevõtte põhivarad.

Lisa 15 Omakapitali lisa

Seisuga 31.12.2004. a on ettevõtte osakapital 100 tuhat krooni, mis moodustab ühe osa nimiväärtusega 100 tuhat krooni. Põhikirja kohaselt maksimaalselt lubatud osakapitali suuruseks on 400 tuhat krooni.

Ettevõtte tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2004. a moodustab 513 tuhat krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 162 tuhat krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 351 tuhat krooni

Lisa 16 Kasutusrendid

2004. a oli ruumide kasutusrendilepingutest (Tartu kontor) tulenev rendikulu kokku 33 tuhat krooni.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud varad:

31.12.2003. a	Kinnisvara- investeering	Kaup müügiks	Pooleli. Ehitis	KOKKU
Kasutusrendile antud vara soetusmaksumus	1 558	200	0	1 758
Kasutusrendile antud vara bilansiline väärtus	1 541	200	0	1 741
Kasutusrendi tulu 2003. aastal	67	3	0	70
31.12.2004. a				
Kasutusrendile antud vara soetusmaksumus	1 059	0	0	1 059
Kasutusrendile antud vara bilansiline väärtus	1 025	0	0	1 025
Kasutusrendi tulu 2004. aastal	117	11	19	147

Kasutusrendilepingud on sõlmitud 1 aastaks ja jätkuvad automaatselt kui pooled pole kokku leppinud teisiti.

Mittekatkestatavatest kasutusrendilepingutest on ettevõttel 2005.a saada 100 tuhat krooni renditulu.

Lisa 17 Bilansivälised varad ja kohustused

Väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.


Juhatus liige

16. 06. 2005

OÜ FAMILA KINNISVARA
Majandusaasta aruanne 2004

Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega

2003. a	Saadud laenu	Tagastatud laenu	Intressikulu
OÜ Famila (omanik sama)	17 150	3 000	175
2004. a			
OÜ Famila (omanik sama)	6 850	3 000	1 111

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhindadest oluliselt erinevaid hindasid.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2004. a	31.12.2003
Pikaajalised võlakohustused		
OÜ Famila – laenud	18 000	14 150
Kokku	18 000	14 150

Juhatusel liikmete tasu

Juhatus on ühe liikmeline ja tema tööd pole tasustatud. Juhatusel liige ei saa ettevõttelt pensioniga seotud õigusi.

Lahkumishüvitised

Juhatusel liikmele lahkumishüvitist ei maksta.



Juhatusel liige

16. 06. 2005

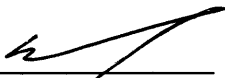
OÜ FAMILA KINNISVARA
Majandusaasta aruanne 2004

.....

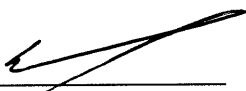
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 16 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga,
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Famila Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid,
3. OÜ Famila Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.


Endel Ermel
Juhatuse liige

18. märts 2005. a


Juhatuse liige

16.06.2005

.....

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS OSAÜHING FAMILA KINNISVARA AINUOSANIKULE

Olen kontrollinud OÜ.Famila Kinnisvara 31.detsember 2004.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega 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 Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud OÜ.Famila Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2004.aasta finantstulemuseks kasumit 994 tuh. krooni ja bilansimahuks seisuga 31.detsember 2004.a. 18 960 tuh. krooni, kajastab olulises osas õigelt ja õiglaselt OÜ.Famila Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.detsember 2004.a. ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Põlva, 05. aprill 2005.a.



Raili Karpats
vannutatud audiitor
tunnistus 205

OÜ FAMILA KINNISVARA
Majandusaasta aruanne 2004

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

16. 06. 2005

.....
JUHATUSE ALLKIRJAD 2004 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Famila Kinnisvara 2004 majandusaasta aruande allkirjastamine 20. mai 2005 (aruanne on kinnitatud ainuosaniku otsusega 20.mai 2005):



Endel Ermel
Juhatuse liige



Juhatuse liige

OÜ FAMILA KINNISVARA
Majandusaasta aruanne 2004

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

16. 06. 2005

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

.....

OÜ Famila Kinnisvara ainuosanik otsustas jaotada 2004. aasta lõpuks kogunenud 994 tuhande krooni suurune kasum alljärgnevalt:

kohustuslikku reservfondi
dividendideks
eelmise perioodi jaotamata kasumi arvele

10 tuhat krooni,
101 tuhat krooni,
883 tuhat krooni.


Juhatusel liige

OÜ FAMILA KINNISVARA
Majandusaasta aruanne 2004

TARTU MAAKOHTUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

16.06.2005

OÜ Famila Kinnisvara osanike nimekiri

.....

Osaniku nimi Isikukood, elukoht	Osade arv	Nimiväärtus	Osade märkimise ja omandamise aeg
Endel Ermel 35208116511 Metste küla Põlva vald Põlvamaa	1 osa	100 000,00	18.03.2003

20.mai 2005.a.



Juhatuse liige