

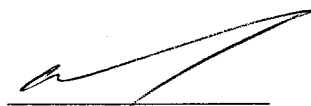
21.06.2006

2466 59473
El

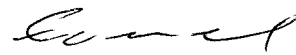
MAJANDUSAASTA ARUANNE

OÜ FAMILA KINNISVARA

Majandusaasta algus:	01. jaanuar 2005.a.
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2005.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 arendus; - kinnisvara haldamine ja hooldamine.
Lisatud dokumendid:	- audiitori järeldusotsus; - majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek; - üle 10% osasid omavate osanike nimekiri.



Juhatuses liige
Endel Ermel



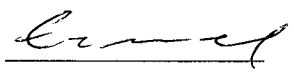
Juhatuses liige
Erkki Ermel

21-06-2006

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON.....	5
BILANSS	6
KASUMIARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	10
Lisa 1 Raha	14
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 3 Ettemaksed teenuste eest	14
Lisa 4 Varud	14
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 6 Materiaalne põhivara	15
Lisa 7 Muud lühiajalised võlad	16
Lisa 8 Maksuvõlad	16
Lisa 9 Viitvõlad	16
Lisa 10 Pikaajalised laenukohustused	17
Lisa 11 Osakapital	17
Lisa 12 Müügitulu tegevusalade lõikes	17
Lisa 13 Ärikulud ja muud äritulud	17
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 15 Laenude tagatised	18
Lisa 16 Kasutusrendid	18
Lisa 17 Bilansilised varad ja kohustused	19
Lisa 18 Rahavoogude aruanne	19
Lisa 19 Tehingud seotud osapooltega	19
TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2005 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	21
AUDITORI JÄRELDUSOTSUS	22
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	23
ÜLE 10% OSASID OMAVATE OSANIKE NIMEKIRI	24


Juhatuse liige
Endel Ermel


Juhatuse liige
Erkki Ermel

21-06-2006

TEGEVUSARUANNE

Olulised sündmused

2005. aastal jätkus OÜ Famila Kinnisvara äritegevuse mahtude stabiilne kasv ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine.

Peamiselt tegeldi kinnisvaraobjektide ostu ja müügiga ning vähesel määral rentimisega. Lõpetati renoveerimine arhitektuuriajaloolisel objektil Lai/Rüütli tänavas, Tartus.

2005. aastal moodustas OÜ Famila Kinnisvara müügitulu 22 miljonit krooni (2004.a. 8,4 miljonit krooni). Müügitulust moodustas 99,5% kinnistute müük ja 0,5% renditulu.

Peamised finantssuhtarvud

	2005
Müügitulu (tuh kr)	22 020
Tulu kasv	163%
Puhaskasum (tuh kr)	925
Kasumi langus	-7%
Puhasrentaablus	4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	41,9
ROA	8%
ROE	64%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2005 – müügitulu 2004) / müügitulu 2004 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2005 – puhaskasum 2004) / puhaskasum 2004 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

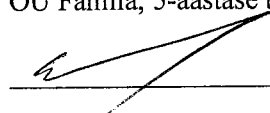
Investeeringud

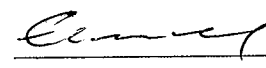
Investeeringud kinnisvaraobjektidesse olid summas 6,8 miljonit krooni. Suuremad kulutused tehti kahe kinnistu soetamiseks Tähtveres (3,6 miljonit krooni) ja Pikal tänaval (1,9 miljonit krooni).

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse kokku 2,2 miljonit krooni. Suuremad investeeringud tehti poolelilolevasse ehitisse Lai/Rüütli tänaval (1,5 miljonit krooni).

Kõik objektid asuvad Tartu linnas.

Kinnisvaraobjektide soetamiseks on laenatud vahendid finantseerimisega tegelevalt firmalt OÜ Famila, 5-aastase tagasimakse kohustusega.


Juhatuse liige
Endel Ermel


Juhatuse liige
Erkki Ermel

21-06-2006

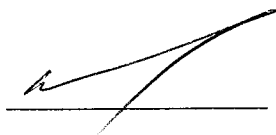
Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ FAMILA KINNISVARA põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on firma turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevatel turgudel. Ettevõtte ootuste kohaselt planeeritakse 2006. aastal müüki enam-vähem samas mahus kui eelmisel perioodil. Uueks suunaks järgnevatel aastatel on ühepereelamute ehitamine ja arendamine. Samuti jätkatakse maatükkide arendamist kinnistuteks detailplaneeringute osas.

Juhatuse ja töötajate tasud

Juhatuse tööd ei tasustatud.

Põhikohaga töötajaid aruandeaastal oli keskmiselt 3,3 inimest. Töötajate töötasu üldsumma majandusaastal oli 0,4 miljonit krooni (2004.a. 0,3 miljonit krooni).



Juhatuse liige
Endel Ermel



Juhatuse liige
Erkki Ermel

OÜ FAMILA KINNISVARA
Majandusaasta aruanne 2005

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

21-06-2006

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

.....

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

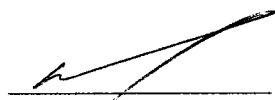
Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 20 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et:

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.

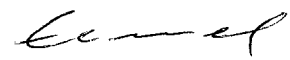
Endel Ermel
Juhatuse liige

Erkki Ermel
Juhatuse liige

19. mai 2006. a



Juhatuse liige
Endel Ermel



Juhatuse liige
Erkki Ermel

21-06-2006

BILANSS

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2005. a	31.12.2004. a korrigeeritud	Lisad
VARAD			
Käibevara			
Raha	3 457	1 408	1
Nõuded ja ettemaksed	1 018	476	2,3
Varud	1 091	694	4
Käibevara kokku	5 566	2 578	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5 096	1 075	5
Materiaalne põhivara	908	15 308	6
Põhivara kokku	6 004	16 382	
VARAD KOKKU	11 570	18 960	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
<i>Lühiajalised kohustused</i>			
Võlad ja ettemaksed	133	347	7,8,9
Lühiajalised kohustused kokku	133	347	
<i>Pikaajalised kohustused</i>			
Pikaajalised laenukohustused	10 000	18 000	10,15,19
Pikaajalised kohustused kokku	10 000	18 000	
Kohustused kokku	10 133	18 347	
Omakapital			
Osakapital	100	100	11
Kohustuslik reservkapital	10	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	402	-481	
Aruandeaasta kasum	925	994	
Omakapital kokku	1 437	613	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	11 570	18 960	

Juhatuse liige
Endel Ermel

Juhatuse liige
Erkki Ermel

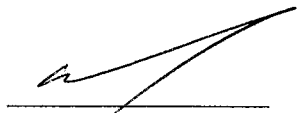
21-06-2006

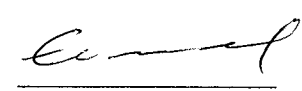
KASUMIARUANNE
(tuhandetes kroonides)

.....

Skeem 1

	2005. a	2004. a	Lisad
Müügitulu	22 020	8 369	12
Muud äritulud	264	506	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 733	-4 966	13
Muud tegevuskulud	-447	-328	13
Tööjõu kulud	-533	-404	13
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringu kulum ja väärtuse langus	-2 825	-1 110	5,6
Muud ärikulud	-7	-8	13
Ärikasum	1 739	2 059	
Finantstulud ja -kulud	-782	-1 065	14
Kasum enne tulumaksustamist	957	994	
Tulumaks	-32	0	
Aruandeaasta puhaskasum	925	994	


Juhatuse liige
Endel Ermel

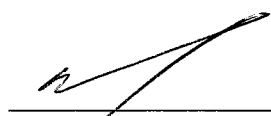

Juhatuse liige
Erkki Ermel

21-06-2006

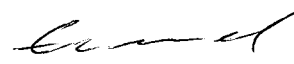
RAHAVOOGUDE ARUANNE

(tuhandetes kroonides)

	2005. a	2004. a	Lisad
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum	1 739	2 059	
Ärikasumi korrigeerimised	16 449	4 811	18
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-565	-465	2,3
Varude muutus	-374	-241	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-214	211	7,8,9
Makstud ettevõtte tulumaks	-32	0	
Rahavood äritegevusest kokku	17 003	6 375	
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	-6 816	-521	5
Kinnisvarainvesteeringu müük	2 965	1 558	12,13
Materiaalse põhivara soetus	-2 220	-9 022	6
Saadud intressid	9	3	14
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-6 062	-7 982	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	14 000	6 850	10
Laenude tagasimaksed	-22 000	-3 000	10
Makstud intressid	-790	-1 111	14
Makstud dividendid	-101	0	
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-8 891	2 739	
RAHAVOOD KOKKU	2 050	1 132	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 408	233	1
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 050	1 132	
Valuutakursi muutuste mõju rahale ja raha ekvivalentidele	-1	43	14
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 457	1 408	



Juhatusel liige
Endel Ermel



Juhatusel liige
Erkki Ermel

21-06-2006

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(tuhandetes kroonides)

	Osa- kapital	Kohustuslik reservkapital	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
Aruandeaasta puhaskasum			925	925
Välja kuulutatud dividendid			-101	-101
Reservkapitali suurendamine		10	-10	0
31.12.2005. a	100	10	1 327	1 437

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on esitatud lisas 11.



Juhatusel liige
Endel Ermel



Juhatusel liige
Erkki Ermel

21-06-2006

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Famila Kinnisvara 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. 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 kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete ja esitusviiside muutus.

Aruandeaastal muudeti seoses RTJ 2 Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes muutmisega aastaaruandes kasutatavat bilansiskeemi. Võrreldavuse tagamiseks on korrigeeritud eelmise perioodi vastavaid andmeid.

Finantsvara ja -kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühiajalisi pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühiajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse raha kassas ja pangas, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Juhatusel liige
Endel Ermel

Juhatusel liige
Erkki Ermel

21-06-2006

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud tegevuskulus. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse.

Kinnisvarainvesteeringud

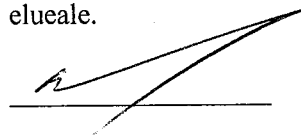
Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. 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, seega amordinorm 2%. Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real "põhivara ja kinnisvarainvesteeringu kulum ja väärtuse langus". Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kajastatakse väheväärtusliku varana ja kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraes neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.



Juhatusel liige
Endel Ermel



Juhatusel liige
Erkki Ermel

21-06-2006

OÜ FAMILA KINNISVARA
Majandusaasta aruanne 2005

Kui põhivara objekti finantseeritakse laenuga, ei lülitata laenukasutuse kulutusi objekti soetusmaksumusse.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Amordinorm	Kasulik eluiga
Maa	0%	ei amortiseerita
Transpordivahendid	20-25%	4 - 5 aastat
Muu inventar	50%	2 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

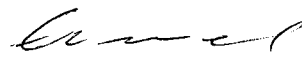
Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Juhatuse liige
Endel ErmelJuhatuse liige
Erkki Ermel

21-06-2006

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 23/77 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulude arvestus

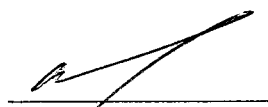
Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2005 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.



Juhatuses liige
Endel Ermel



Juhatuses liige
Erkki Ermel

OÜ FAMILA KINNISVARA
Majandusaasta aruanne 2005

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

21-06-2006

Lisa 1 Raha

	31.12.2005. a	31.12.2004. a
Raha kassas	2	2
Raha pangas	3	93
Üleöödeposiit	3 452	1 313
Raha kokku	3 457	1 408

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2005. a	31.12.2004. a
Ostjate tasumata summad	1 013	441
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-6	-3
Nõuded ostjate vastu kokku	1 007	438

Ebatõenäoliselt laekuvad summad hinnati aegumismeetodi kaudu.

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate arvete allahindluses:

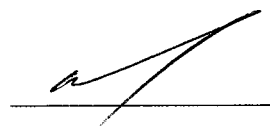
	31.12.2005. a	31.12.2004. a
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	3	0
Aruandeaastal ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	5	3
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	-2	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	6	3

Lisa 3 Ettemaksed teenuste eest

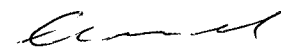
	31.12.2005. a	31.12.2004. a
Tulevaste perioodide kulud	11	38
Ettemaksed teenuste eest kokku	11	38

Lisa 4 Varud

	31.12.2005. a	31.12.2004. a
Müügiks ostetud kaubad	1 091	694
Varud kokku	1 091	694



Juhatuses liige
Endel Ermel



Juhatuses liige
Erkki Ermel

21-06-2006

OÜ FAMILA KINNISVARA
Majandusaasta aruanne 2005

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

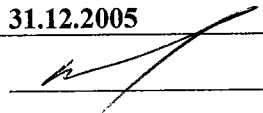
Soetusmaksumus 31.12.2003	1 658
Soetamine	153
Parendused	168
Ümberklassifitseerimine	200
Müük	-1 069
Soetusmaksumus 31.12.2004	1 110
Soetamine	6 810
Parendused	6
Müük	-2 774
Soetusmaksumus 31.12.2005	5 152
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	17
Aruandeaasta kulum (+)	34
Müüdud kinnisvara kulum (-)	-17
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	35
Aruandeaasta kulum (+)	85
Müüdud kinnisvara kulum (-)	-64
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	56
Jääkväärtus 31.12.2003	1 641
Jääkväärtus 31.12.2004	1 075
Jääkväärtus 31.12.2005	5 096

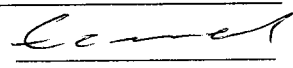
Kinnisvarainvesteeringutelt teenis ettevõtte aruandeaastal renditulu summas 104 tuhat krooni (2004.a. 147 tuhat krooni).

Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud olid aruandeaastal 14 tuhat krooni (2004.a. 4 tuhat krooni).

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Transp. vahendid	Muu põhivara	Lõpet. ehitised	Põhivara kokku
Soetusmaksumus 31.12.2003	639	66	14	10 857	11 576
Soetamine		12	10	8 529	8 551
Parendused	469			2	471
Ümberklassifitseerimine	-1 108			-4 150	-5 258
Soetusmaksumus 31.12.2004	0	78	24	15 238	15 340
Soetamine	280	163	10	1 766	2 219
Mahakandmine			-14		-14
Ümberklassifitseerimine*	-280	-5	-20	-16 291	-16 596
Soetusmaksumus 31.12.2005	0	236	0	713	949


 Juhatusel liige
Endel Ermel


 Juhatusel liige
Erkki Ermel

21-06-2006

OÜ FAMILA KINNISVARA
Majandusaasta aruanne 2005

Akumuleeritud kulum	0	4	5	0	9
31.12.2003					
Aruandeaasta kulum (+)		15	8		23
Akumuleeritud kulum	0	19	13	0	32
31.12.2004					
Aruandeaasta kulum (+)		22	8		30
Mahakantud p/v kulum (-)			-14		-14
Ümberklassifitseeritud p/v kulum (-)			-7		-7
Akumuleeritud kulum	0	41	0	0	41
31.12.2005					
Jääkväärtus 31.12.2003	639	62	9	10 857	11 567
Jääkväärtus 31.12.2004	0	59	11	15 238	15 308
Jääkväärtus 31.12.2005	0	195	0	713	908

*Ümberklassifitseerimine -- materiaalse põhivara objektid summas 16 571 tuhat krooni kanname bilansis „kaup müügiks“ kirjele ja 25 tuhat krooni väheväärtuslikuks varaks.

Lisa 7 Muud lühiajalised võlad

	31.12.2005. a	31.12.2004. a
Võlad tarnijatele	24	262
Muud lühiajalised võlad kokku	24	262

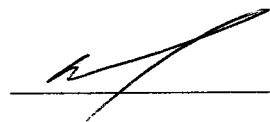
Lisa 8 Maksuvõlad

	31.12.2005. a	31.12.2004. a
Üksikisiku tulumaks	18	14
Sotsiaalmaks	30	20
Kogumispension + töötuskindlustusmaks	3	2
Maksuvõlad kokku	51	36

Lisa 9 Viitvõlad

	31.12.2005. a	31.12.2004. a
Võlad töövõtjatele	58	49
Viitvõlad kokku	58	49

Võlad töövõtjatele sisaldab puhkusereservi kohustust summas 29 tuhat krooni.



Juhatuse liige
Endel Ermel



Juhatuse liige
Erkki Ermel

21-06-2006

Lisa 10 Pikaajalised laenukohustused

	31.12.2005. a	31.12.2004. a
Pikaajalised laenukohustused kokku	10 000	18 000

Pikaajaline laen on tähtajaga 2010.a. ja intressimääraga 4% aastas.

Intressikulu pikaajaliselt laenukohustuselt oli aruandeaastal 790 tuhat krooni (2004.a. 1 111 tuhat krooni), vt. lisa 14. Laenu tagatist vt. lisa 15.

Lisa 11 Osakapital

Seisuga 31.12.2005. a on ettevõtte osakapital 100 tuhat krooni, mis koosneb kahest osast nimiväärtusega 50 tuhat krooni. Põhikirja kohaselt maksimaalselt lubatud osakapitali suuruseks on 400 tuhat krooni. Osade jagamine 2 osaks toimus 2005.a. majandusaastal.

Ettevõtte tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2005.a moodustab 1 327 tuhat krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 396 tuhat krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 931 tuhat krooni.

Lisa 12 Müügitulu tegevusalade lõikes

Tegevusalad	31.12.2005. a	31.12.2004. a
Ostukaupade müük	19 206	7 170
Renditulu	104	147
Kinnisvara müük	2 710	1 052
Kokku	22 020	8 369

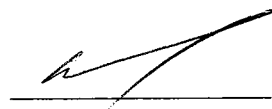
Lisa 13 Ärikulud ja muud äritulud

Muud äritulud

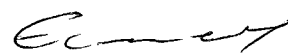
	31.12.2005. a	31.12.2004. a
Kasum valuutakursi muutusest	9	0
Kasum kinnisvara müügist	255	506
Muud äritulud kokku	264	506

Kaubad, toore, materjal ja teenused

	31.12.2005. a	31.12.2004. a
Ostukaubad	-16 733	-4 966
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	-16 733	-4 966



Juhatuses liige
Endel Ermel



Juhatuses liige
Erkki Ermel

21-06-2006

OÜ FAMILA KINNISVARA
Majandusaasta aruanne 2005*Muud tegevuskulud*

	31.12.2005. a	31.12.2004. a
Kontorikulud	-57	-83
Täiendõpe	-13	-3
Rendikulu	-46	-33
Transpordikulud	-209	-169
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete allahindlus	-5	-3
Muud kulud	-117	-37
Muud tegevuskulud kokku	-447	-328

Tööjõukulud

	31.12.2005. a	31.12.2004. a
Palgakulu	-399	-303
Sotsiaalmaksud	-132	-100
Töötuskindlustusmaksed	-2	-1
Tööjõukulud kokku	-533	-404

Muud ärikulud

	31.12.2005. a	31.12.2004. a
Muud kulud	-7	-8
Muud ärikulud kokku	-7	-8

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

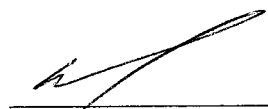
	31.12.2005. a	31.12.2004. a
Intressikulu	-790	-1 111
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutusest	-1	43
Muud finantstulud ja -kulud	9	3
Finantstulud ja -kulud kokku	-782	-1 065

Lisa 15 Laenude tagatised

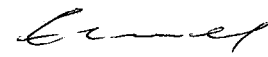
OÜ FAMILA KINNISVARA saadud laenude tagatiseks on ettevõtte varad.

Lisa 16 Kasutusrendid*Ettevõtte kui rentnik*

2005. a oli ruumide kasutusrendilepingust (Tartu kontor) tulenev rendikulu 46 tuhat krooni (2004. a 33 tuhat krooni).



Juhatusel liige
Endel Ermel



Juhatusel liige
Erkki Ermel

21-06-2006

Ettevõtte kui rendileandja

.....

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud varad:

	Kinnisvara- investeering	Kaup müügiks	Pooleli. Ehitis	KOKKU
31.12.2004. a				
Kasutusrendile antud vara soetusmaksumus	1 059	0	0	1 059
Kasutusrendile antud vara jääkväärtus	1 025	0	0	1 025
Kasutusrendi tulu 2004. aastal	117	11	19	147
31.12.2005. a				
Kasutusrendile antud vara soetusmaksumus	618	0	0	618
Kasutusrendile antud vara jääkväärtus	602	0	0	602
Kasutusrendi tulu 2005. aastal	104	0	0	104

Kasutusrendi lepingud on sõlmitud 1 aastaks ja vaadatakse üle rendiperioodi lõpul. Järgmisel perioodil on plaanis osad rendipinnad realiseerida.

Lisa 17 Bilansivälised varad ja kohustused

Väheväärtusliku vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Aruandeaastal soetati väheväärtuslikku vara 13 tuhat krooni (2004.a. 35 tuhat krooni).

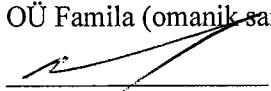
Lisa 18 Rahavoogude aruanne

	2005. a	2004. a
Ärikasumi korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	16 619	5 283
Kinnisvara kulum ja väärtuse langus	85	34
Kasum kinnisvara müügist	-255	-506
Ärikasumi korrigeerimised kokku	16 449	4 811

Lisa 19 Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- osatüingu tegevdirektor ja juhatus ning eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

	Saadud laenu	Tagastatud laenu	Intressikulu
2004. a			
OÜ Famila (omanik sama)	6 850	3 000	1 111
			
Juhatus liige Endel Ermel	19		Juhatus liige Erkki Ermel

21-06-2006

OÜ FAMILA KINNISVARA
Majandusaasta aruanne 2005

2005. a

OÜ Famila (omanik sama)	14 000	22 000	790
-------------------------	--------	--------	-----

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

Saldod seotud osapooltega:

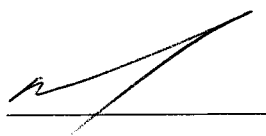
	31.12.2005. a	31.12.2004
Pikaajalised võlakohustused		
OÜ Famila – laenud	10 000	18 000
Kokku	10 000	18 000

Juhatuse liikmete tasu

Juhatuse tööd pole tasustatud. Juhatuse liikmed ei saa ettevõttelt pensioniga seotud õigusi.

Lahkumishüvitised

Juhatuse liikmetele lahkumishüvitist ei maksta.

Juhatuse liige
Endel ErmelJuhatuse liige
Erkki Ermel

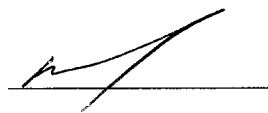
21 -06- 2006

OÜ FAMILA KINNISVARA
Majandusaasta aruanne 2005

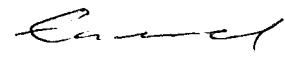
.....

***TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2005.A. MAJANDUSAASTA
ARUANDELE***

OÜ Famila Kinnisvara 2005 majandusaasta aruande allkirjastamine 07. juuni 2006 (aruanne on kinnitatud osanike koosoleku otsusega 07.juuni 2006):



Juhatuse liige
Endel Ermel



Juhatuse liige
Erkki Ermel

21-06-2006

.....

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS OSAÜHING FAMILA KINNISVARA OSANIKELE

*Olen kontrollinud OÜ.Famila Kinnisvara 31.detsember 2005.a. lõppenud majandus-
aasta 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.*

*Arvestades eeltoodut olen seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest
lähtuvalt koostatud OÜ. Famila Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne, mis
näitab 2005.aasta finantstulemuseks kasumit 925 tuh. krooni ja bilansimahuks
seisuga 31.detsember 2005.a. 11 570 tuh. krooni kajastab olulises osas õigelt ja
õiglaselt OÜ. Famila Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.detsember 2005.a. ning
siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.*

Põlva, 05.juuni 2006



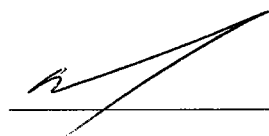
Raili Karpats
vannutatud audiitor
tunnistus 205

21-06-2006

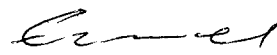
.....

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	402
2005.a. puhaskasum	925
Jaotamata kasum peale majandusaasta aruande kinnitamist	1 327
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
• Dividendideks	800
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	527



Juhatuse liige
Endel Ermel



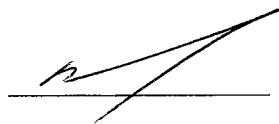
Juhatuse liige
Erkki Ermel

21-06-2006

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	50 000,00	30.05.2005
Erkki Ermel 38003176539 Purde 39-15 Tartu linn	1 osa	50 000,00	30.05.2005

07.juuni 2006.a.



Juhatuseliige
Endel Ermel



Juhatuseliige
Erkki Ermel