

Viru Maakohus
registri osakond
22.05.2005

SISSETULEKUD
nr. 28806



MAIE TÕEVÄLI
Tehniline sekretär

OSAÜHING VARAMU KINNISVARA

2005.AASTA MAJANDUSAASTA ARUANNE

Äriregistrikood	10897362
Ettevõtte juriidiline aadress	Pikk 24B Rakvere Lääne-Virumaa
Telefon	52 82330
Majandusaasta algus	01.01.2005
Majandusaasta lõpp	31.12.2005
Põhitegevusala	kinnisvara ost-müük ja haldamine

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

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Ettevõtte põhitegevusalad on järgmised:

kinnisvara ost, müük, rentimine ja haldamine
jae- ja hulgikaubandus, v.a. litsentseeritud
antikvaarsete esemete ost-müük ja hindamine
restaureerimine, v.a. litsentseeritud

Juriidiline aadress

Pikk 24B
44307 Rakvere
Lääne-Virumaa

Äriregistri nr. 10897362

Telefon 52 82330

Faks 32 25291

Aruandeaasta algus 01.01.2005

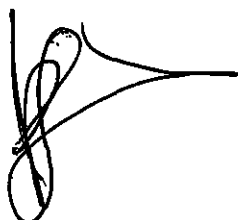
Aruandeaasta lõpp 31.12.2005

Tegevjuht Raivo Laasmägi

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

osanike nimekiri
tegevusaruanne
juhatuse deklaratsioon
kasumi jaotamise ettepanek
juhatuse kinnitus

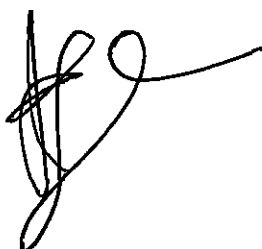
Juhatuse liige:



SISUKORD

Sisukord	3
Tegevusaruanne	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Aastaaruande lisad	
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud Arvestuspõhimõtted	10-11
Lisa 1 Raha ja selle ekvivalendid	12
Lisa 2 Kinnisvarainvesteering	12
Lisa 3 Maksuvõla jääk maksude lõikes	13
Lisa 4 Võlakohustused	13
Lisa 5 Omakapital	14
Lisa 6 Müügitulu	14
Lisa 7 Kaup, toore, materjal	14
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 9 Muud ärikulud	15
Lisa 10 Rahavoogude aruanne	15
Juhatuse allkirjad 2005.a. majandusaasta aruandele	16
Kasumi jaotamise ettepanek	16
Osanike nimekiri	17

Juhatuse liige



TEGEVUSARUANNE

Osaühing VARAMU KINNISVARA põhitegevus on kinnisvara ost-müük ja haldamine.

OÜ Varamu Kinnisvara tegevus algas 01.03.2003a.

2003 a. realiseerimise netokäive oli 125 744 EEK

2004.a realiseerimise netokäive oli 47 648 EEK

2005.a. realiseerimise netokäive oli 94 198 EEK

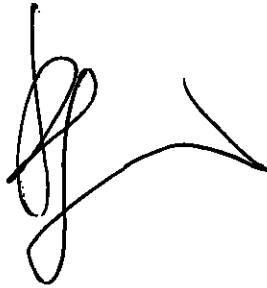
OÜ Varamu Kinnisvara juhatus koosneb ühest liikmest.

Juhatuseliikmele palka ega muid tasusid makstud ei ole.

OÜ Varamu Kinnisvaral on üks töötaja. Kasutatud palgafond 32,3 tuh. EEK.

2006.a. on kavas realiseerimismahtu suurendada.

Juhatuseliige
Raivo Laasmägi

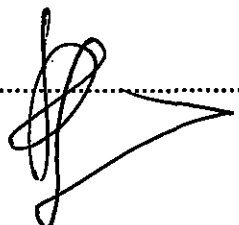


RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 16 toodud OÜ Varamu Kinnisvara 2005.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Varamu Kinnisvara finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 01.06.2006.a. on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Varamu Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Raivo Laasmägi
Juhatus liige



.....

RAAMATUPIDAMISBILANSS

	Majandusaasta lõpul 31.12.2005	Majandusaasta algul 01.01.2005	lisa nr.
AKTIVA			
Raha ja pangakontod	818 564	27 305	1
Ostjatelt laekumata arved	-	17 991	
Ostetud kaubad müügiks	6 139	-	
KÄIBEVARA KOKKU	824 703	45 296	
Põhivara	-	-	
maa	-	210 279	2
kinnisvarainvesteering(soetusmaksumuses)	2 015 167	703 004	2
akumuleeritud kulum (-)	- 33 587	- 46 867	2
MATERIAALNE PÕHIVARA KOKKU	1 981 580	866 416	2
AKTIVA KOKKU	2 806 283	911 712	
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Tagatiseta võlakohustused	-	750 000	4
Võlad tarnijatele	4 074	-	4
Muud lühiajalised võlad	11 335	50 000	4
Maksuvõlad	1 159	-	3
Viitvõlad	4 665	4 304	4
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED	21 233	804 304	
KOHUSTUSED KOKKU	21 233	804 304	
Osakapital	100 000	100 000	5
Kohustuslik reservkapital	10 000	10 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	- 2 592	53 832	
Aruandeaasta kasum	2 677 642	- 56 424	
OMAKAPITAL KOKKU	2 785 050	107 408	
PASSIVA KOKKU	2 806 283	911 712	

Juhatuse liige :



**KASUMIARUANNE
(SKEEM 1)**

	Aruande majandusaastal 01.01.-31.12.2005	Eelmisel majandusaastal 01.01.-31.12.2004	Lisa nr.
ÄRITULUD			
Realiseerimise netokäive	94 198	47 648	6
Muud äritulud	2 794 895	14 611	
ÄRITULUD KOKKU	2 889 093	62 259	
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal	21 838	40 831	7
Mitmesugused tegevuskulud	98 406	31 143	8
Tööjõukulu	43 070	14 234	
s.h. palk	32 271	10 664	
s.h. sots.maks ja töötuskindlustus	10 799	3 570	
Kulum	49 669	28 120	2
Muud ärikulud	15	4 532	9
ÄRIKULUD KOKKU	212 998	118 860	
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	2 676 095	- 56 601	
FINANTSTULUD			
muud intressi- ja finantstulud	1 547	331	
FINANTSTULUD KOKKU	1 547	331	
FINANTSKULUD			
intressikulud	-	154	9
FINANTSKULUD KOKKU	-	154	
KAHJUM MAJANDUSTEGEVUSEST	2 677 642	- 56 424	
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	2 677 642	- 56 424	

Juhatuses liige



RAHAVOOGUDE ARUANNE

01.01.2005.a.	01.01.2004.a.	
31.12.2005.a.	31.12.2004.a.	lisa nr.

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST

Ärikasum (-kahjum)	2 676 110	- 52 069	
Põhivara kulum	-13 280	28 120	2
Käibevara jääkide muutus	17 991	- 13 491	10
Varud	- 6 139	-	
Muud ärikulud	- 15	- 4 532	9
Makstud intressid	-	- 154	9
Tagatiseta võlakohustused	- 750 000	150 000	10
Hankijad	4 074	- 2 002	10
Muud lühiajalised võlad	-38 666	10 000	10
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 520	440	10
Laekunud intressid	1 547	331	
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	1 893 142	116 643	

RAHAVOOD INVESTEERINGUTEST

Soetatud kinnisvarainvesteering	- 2 669 938	-	2
Kinnisvarainvesteeringu müük	1 568 055	- 210 279	2
KOKKU	- 1 101 883	- 210 279	
RAHAVOOD KOKKU	791 259	- 93 636	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	27 305	120 941	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	818 564	27 305	1
Raha ja raha ekvivalentide muutus	791 259	- 93 636	

Juhatuse liige:



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	osakapital	kohustuslik reservkapital	eelmiste perioodide kasum/kahjum	aruandeaasta kasum/kahjum	kokku
31.12.2002.a.	-	-	-	-	-
31.12.2003.a.	100 000	10 000	-	53 832	163 832
31.12.2004.a.	100 000	10 000	53 832	- 56 424	107 408
31.12.2005.a.	100 000	10 000	- 2 592	2 677 911	2 785 319

Täpsem informatsioon osakapitali kohta lisas nr.2

Juhatuse liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.**

Osaühing Varamu Kinnisvara 2005.aasta raamatupidamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Varamu Kinnisvara 2005.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja ekvivalendid.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (välja arvatud arvelduskrediit)

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevalt informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varue soetamise või tootmisega seotud otsestest ja kaudsetest kuludest, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses, sealhulgas otsesed veokulud, mittetagastatavad maksud ning tootmisväljaminekud. Varud on hinnatud bilansis lähtuvalt sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Bilansis on varude hindamisel kasutatud FIFO meetodit.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega 20000.- krooni.

Väheväärtuslike esemete soetamisel kirjendatakse ekspluatatsiooni antavad esemed kohe 100% kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse soetamise kuust.

Kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse hoone, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses.

Amortisatsioonimäärad aastas:

Hooned – 4 %

Masinaid ja seadmeid – 15%

Muu põhivara – 20%

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:



- 1.) rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid;
- 2.) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõpus rentnikule üle. Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes periooditulu ja -kuluna.

Tulude arvestus.

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.

Teenuse osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära.

Pangaaarvetelt saadud intressitulu arvestatakse kassapõhiselt.

Kulude arvestus

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt. Realiseeritud toodete kuludena on kajastatud müüdud kauba tootmiskulud.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1.jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividendide määraga 26/74 netodividendidena väljamakstud summast.

Tulnevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste varade ja kohustuste maksubaas majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega -vara ei saa tekkida.

Kuni 31.detsembrini 2002 vähendati dividendide väljakuulutamise järel dividendide väljamaksmisega kaasneva ettevõtte tulumaksu võrra eelmiste perioodide jaotamata kasumit.

1.jaanuarist 2003 jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividenditelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud.

Bilansipäevajärgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2005.a. ja aruande koostamise kuupäeva 01.06.2006.a. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Rahavoo aruanne

Rahavoo aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Kasumiaruande koostamisel kasutati skeemi nr.1

Juhatuse liige



LISA 1 RAHA JA SELLE EKVIVALENDID

Sularaha kassas	220
Arveldusarve pangas	818 344
Kokku	818 564

LISA 2 KINNISVARAINVESTEERING**HOONED**

	Soetus- maksumus	Akumuleeritud kulum	Jääk- väärtus
Jääk aasta algul (01.01.2005)	703 004	46 867	656 137
Aasta jooksul:			
Ostetud	2 669 938	-	2 669 938
Müüdud	1 357 775	62 949	1 294 826
Arvestatud kulum		49 669	49 669

Jääk aasta lõpul (31.12.2005)	2 015 167	33 587	1 981 580
--	------------------	---------------	------------------

MAA

Jääk aasta algul (01.01.2005)	210 279	-	210 279
Aasta jooksul:			
Ostetud	-	-	-
Müüdud	210 279	-	-

Jääk aasta lõpul (31.12.2005)	-	-	-
--	----------	----------	----------

KINNISVARAINVESTEERING

KOKKU :	2 015 167	33 587	1 981 580
----------------	------------------	---------------	------------------

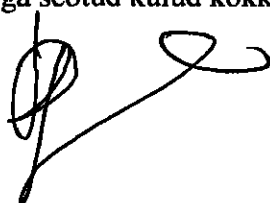
TEENITUD RENDITULU KINNISVARAINVESTEERINGULT

2005.a. teenitud renditulu 73 458 krooni.

HALDAMISEGA SEOTUD KULUD KINNISVARAINVESTEERINGULT

2005.a. haldamisega seotud kulud kokku 10951 krooni.

Juhatuse liige:



LISA 3 MAKSEVÕLA JÄÄKIDE ARUANNE

	seisuga 31.12.2005.a.	seisuga 31.12.2004.a.
Sots.maks	888	-
Üksikisiku tulumaks	231	-
Töötuskindlustusmakse	40	-
KOKKU	1 159 EEK	-

LISA 4 VÕLAKOHUSTUSED

	31.12.2005	31.12.2004
Tagatiseta laenud	-	750 000
Võlad hankijatele	4 074	-
Muud lühiajalised võlad	11 335	50 000
Viitvõlad	4 665	4 304
Puhkusekohustus	1 081	994
Töötasu	3 584	3 310
Võlakohustused kokku	20 074	804 304

Osaühing Varamu Kinnisvara on 2005.aastal teinud tehinguid järgmiste ettevõttega seotud osapooltega:

Tagatiseta võlakohustused:

Juhatus liige Raivo Laasmägi on andnud tagatiseta laenu:

2003.a. OÜ Varamu Kinnisvarale summas 600 000 krooni.

2004.a. OÜ Varamu Kinnisvarale summas 150 000 krooni.

2005.a. OÜ Varamu Kinnisvarale summas 700 000 krooni

KOKKU summas 1 450 000 krooni.

Võlakohustuste tagasimaksed:

Juhatus liigmele Raivo Laasmägi'le on makstud tagasi laenud:

2005.a. Raivo Laasmägi'le summas 1 450 000 krooni

Juhatus liige



LISA 5 OMAKAPITAL

	31.12.2005	31.12.2004
Osakapital kroonides	100 000	100 000
Osade arv	1	1
Osa nimiväärtus	100 000	100 000

LISA 6 MÜÜGITULU**RIIK**

	2005.a	2004.a
EESTI VABARIIK	94 198	47 648
s.h. teenus	84 563	47 648
s.h. kauba müük	9 635	-
KOKKU :	94 198	47 648

LISA 7 KAUBAD, TOORE, MATERJAL

	31.12.2005	31.12.2004
Toore, materjal	16 057	40 831
Ostetud kaup müügiks	5 781	-
Kokku	21 838	40 831

LISA 8 MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD

	31.12.2005	31.12.2004
Elekter	8 738	10 227
Sidekulu	16 173	14 244
Bürootarbed	22 700	3 519
Reklaam	4 514	1 062
Panga teenus	2 010	390
Muud tegevuskulud	44 271	1 701
KOKKU	98 406	31 143

Juhatuse liige



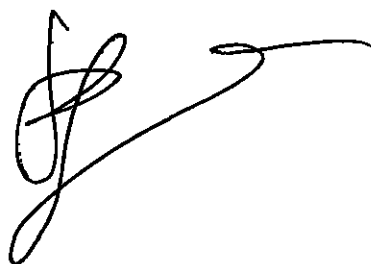
LISA 9 MUUD ÄRIKULUD

	31.12.2005	31.12.2004
Viivised, intressid	-	154
Muud ärikulud	15	4 532
Kokku	15	4 686

LISA 10 RAHAVOOGUDE ARUANNE

	31.12.2005	31.12.2004
Käibevara jääkide muutus	11 852	- 13 491
Nõuded ostjate vastu	17 991	- 13 491
Varude muutus	- 6 139	-
Äritegevusega seotud kohustuste ja Ettemaksete muutus	- 783 072	158 438
Tagatiseta võlakohustused	- 750 000	150 000
Võlad hankijatele	4 074	- 2 002
Muud lühiajalised võlad	- 38 666	10 000
Maksuvõlad	1 159	- 3 864
Võlad töövõtjatele	361	4 304

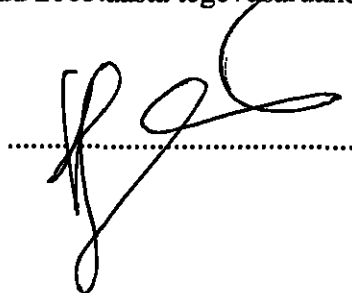
Juhatuse liige



JUHATUSE ALLKIRJAD 2005.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.

Juhatus on koostanud 2005.aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatuse liige
Raivo Laasmägi



01.06.2006.a.

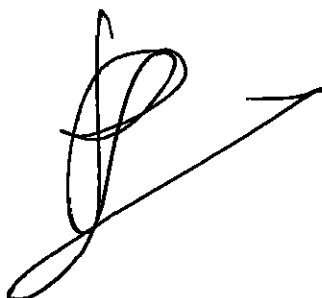
OÜ Varamu Kinnisvara 2005. aasta majandusaasta aruanne on kinnitatud koosolekul

01.06.2006. aastal.

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide kahjum oli	- 2 592 EEK
2005 aruandeaasta. kasum	2 677 642 EEK
Suunata eelmise aasta jaotamata kasumisse	2 677 642 EEK
Jaotamata kasum peale majandusaasta aruande kinnitamist	2 675 050 EEK

Juhatuse liige:



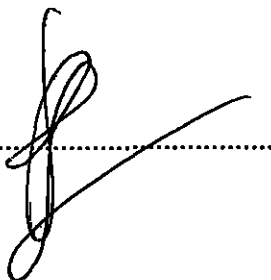
OSANIKE NIMEKIRI

NIMI	RAIVO LAASMÄGI
ISIKUKOOD	35810045217
AADDRESS	LÄÄNE-VIRUMAA 44306 RAKVERE PÄHKLI 20A

OSADE NIMIVÄÄRTUS	100 000
----------------------	---------

OÜ Varamu Kinnivara
juhatuse liige:

Raivo Laasmägi

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal stroke and a diagonal line extending upwards and to the right.