

30. 06. 2005

.....lk. nr. **30629**

MAJANDUSAASTA ARUANNE

MAJANDUSAASTA ARUANNE



OÜ MUNGA VARAHALDUS

Majandusaasta algus:
Majandusaasta lõpp:

1. jaanuar 2004.a.
31. detsember 2004.a.

Registrikood:

10657681

Aadress:

Laine 4
80016, Pärnu
Eesti Vabariik

Telefon:
Faks:

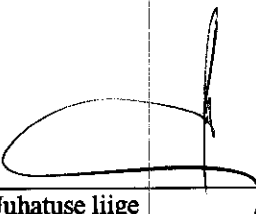
+372 44 78 060
+372 44 39 852

Põhitegevused:

-kinnisvara ja hoonete haldamine, rentimine ning
muud tehingud hoonete ja kinnisvaraga

SISUKORD35

SISUKORD	2
JUHATUSE TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
KASUMIARUANNE	4
BILANSS	5
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	8
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud	11
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Ettemaksed	12
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteering ja materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Muud lühiajalised võlad	13
Lisa 10 Maksuvõlad	13
Lisa 11 Pikaajalised võlakohustused	14
Lisa 12 Laenude tagatised ja panditud varad	14
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	15
Lisa 14 Osanike nimekiri	15
Lisa 15 Bilansijärgsed sündmused	15
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	16
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	17


Juhatuse liige

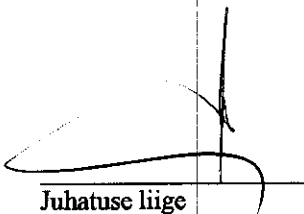
JUHATUSE TEGEVUSARUANNE

2004.a. oli OÜ Munga Varahalduse põhitegevus jätkuvalt kinnisvara haldamine Pärnus, Laine tn. 4 ja Munga tn 2. Hoone ruume renditi neljale ettevõttele. Lepingud jätkuvad ka aastal 2005.

2004. aastal ei toimunud kapitaalmahutusi kinnisvarasse.

Tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmele ei ole makstud tasusid ega tehtud soodustusi.

Töötajatele aastal 2004 töötasu makstud ei ole. Ettevõtte ostab raamatupidamise teenust.



Juhatuse liige

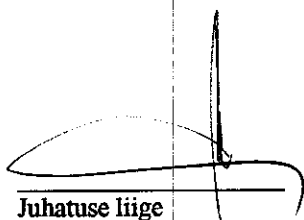
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KASUMIARUANNE

(kroonides)

Skeem 1

	2004. a	2003. a	Lisad
Müügitulu	523 077	560 853	2,11
Muud äritulud	1	0	
Muud tegevuskulud	-169 104	-169 830	3
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-101 361	-101 364	8
Muud ärikulud	-9 452	-6 384	3
Ärikasum	243 161	283 275	
Finantstulud ja -kulud	3 145 548	719 883	4
Aruandeaasta puhaskasum	3 388 709	1 003 158	


Juhatuse liige

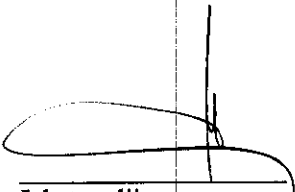
BILANSS
(kroonides)

	31.12.2004.a.	31.12.2003. a	Lisad
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	40 114	18 863	
Nõuded ostjate vastu	16 006	24 353	
Muud nõuded	850 000	850 000	5,13
Ettemaksed	2 308	2 329	6
Käibevara kokku	908 428	245 545	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4 657 410	1 554 367	7
Kinnisvarainvesteeringud	2 080 153	2 179 198	8
Materiaalne põhivara	4 450	6 766	8
Põhivara kokku	6 742 013	4 390 331	
VARAD KOKKU	7 650 441	4 635 876	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
<i>Lühiajalised kohustused</i>			
Võlakohustused			
Võlad tarnijatele	15 364	20 444	
Muud lühiajalised võlad	198 075	279 115	9,11
Maksuvõlad	5 427	6 643	10
Viitvõlad			
<i>Lühiajalised kohustused kokku</i>	<i>218 866</i>	<i>306 202</i>	
<i>Pikaajalised kohustused</i>			
Pikaajalised võlakohustused	666 459	953 267	11
<i>Pikaajalised kohustused kokku</i>	<i>666 459</i>	<i>953 267</i>	
Kohustused kokku	885 325	1 259 469	
Omakapital			
Osakapital	40 000	40 000	
Reservid	19 300	19 300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	3 317 107	2 313 949	
Aruandeaasta kasum	3 388 709	1 003 158	
Omakapital kokku	6 765 116	3 376 407	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	7 650 441	4 635 876	

Juhatusel liige

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(kroonides)

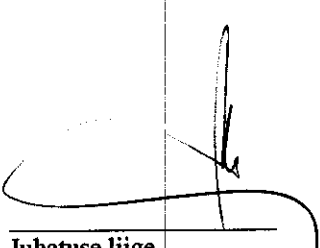
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
31.12.2003. a	40 000	19 300	3 317 107	3 376 407
2004.a.				
Reservkapitali moodustamine	0	0	0	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	3 388 709	3 388 709
31.12.2004. a	40 000	19 300	6 705 816	6 765 116



Juhatusel liige

RAHAVOOGUDE ARUANNE
(kroonides)

Rahavood äritegevusest	2 004	2 003	Lisa
<i>Korrigeerimised:</i>			
Puhaskasum (-kahjum)	3 388 709	1 003 158	
Põhivara amortisatsioon	101 361	101 364	
Kapitaliosalusemeetodil arvestatud kasum	-3 203 043	-709 137	4,7
<i>Korrigeerimised kokku:</i>	287 027	395 385	
 Ostjatelt laekumata arved	8 347	-7 618	
Nõuded tütar- ja emaeetevõttele	0	-200 000	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku	21	1 014	6
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa	-76 076	18 315	
Hankijatele tasumata arved	-5 080	994	
Maksuvõlad	-1 216	-1 072	
Muud viitvõlad	0	-50	
<i>Rahavood äritegevusest kokku:</i>	-74 004	-188 417	
 Rahavood investeeringutest ja finantseerimisest			
Saadud dividendid	100 000	0	7
Saadud laenud	0	100 000	
Tagasimakstud laenud	-291 772	-220 902	11
Finantsinvesteeringute kasv	0	-100 000	
<i>Rahavood investeeringutest ja finantseerimisest kokku:</i>	-191 772	-220 902	
 Kokku kassa ja panga muutus	21 251	-13 934	
 Pank ja kassa			
Perioodi algul	18 863	32 797	
Perioodi lõpul	40 114	18 863	
	21 251	-13 934	


Juhatuse liige

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Munga Varahaldus 2004 .a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse printsiipidest, kooskõlas hea raamatupidamise tavaga. Raamatupidamisaruande koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulisi määrusi ja Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendeid.

OÜ Munga Varahaldus kasumiaruande koostamisel on võetud aluseks Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeem nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse 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.

Nõuded ostjate vastu

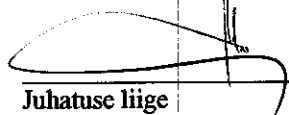
Ostjatele laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed

Muude lühiajaliste nõuetena on kajastatud laenudest, tehingutest sidusettevõtte või osanikega ja muudest majandustehingutest tekkinud nõuded, mis ei ole tavapärased müügitulud. Ettemaksuna on kajastatud majandusperioodil tehtud maksed järgnevatel perioodidel aset leidvate kulude eest.

Muud kohustused

Kohustustena on kajastatud võlgnevused hankijatele, võlgnevus maksude osas mille tasumistähtaeg on bilansipäevaga saabunud või mille väljamaksed on sooritatud ja sellega seoses tekkinud ka maksukohustus.


Juhatuse liige

Tulude arvestus

Teenuste 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.

Finantsvarad

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

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalet põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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 aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- | | |
|--|---------|
| • Maa | 0% |
| • Ehitised ja rajatised | 3-15 % |
| • Transpordivahendid | 15-25 % |
| • Muu inventar, tööriistad ja sisseseade | 20-40 % |

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".

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 26/74. 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 potentsiaalsed tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

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 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.

Kpitalirendi 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 müüdnud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

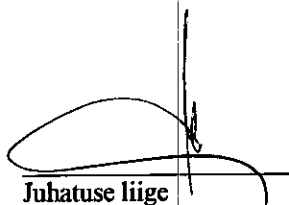
Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finatseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikaumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimiste ja finatseerimistega seotud tulud ja kulud.

Investeeringis- ja finatseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.


Juhatuse liige

Lisa 2 Müügitulu

OÜ Munga Varahalduse müügitulu summas 523 tuh. krooni koosneb kinnisvaraobjekti rendituludest ja halduskulude katteks laekunud tuludest. 2004. aastal moodustasid renditulud 413 tuh.kr, 2003.a. 456 tuh.kr.

Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud

Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2004. a	2003. a
Muud tegevuskulud:		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	875	0
Kindlustuskulud	6 412	5 831
Valvekulud	19 150	20 804
Halduskulud	114 131	122 714
Juriidilised kulud	0	151
Raamatupidamiskulud	19 750	18 000
Muud tegevuskulud	8 786	2 330
	169 104	169 830

Muud ärikulud

	2003. a	2003. a
Maamaks	9 283	6 106
Viivised	165	278
Muud	4	0
Muud ärikulud kokku	9 452	6 384

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud

	2 004	2003. a
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate osadelt	3 203 043	809 137
Intressid	-57 495	-89 329
Muud finantstulud ja -kulud	0	75
Finantstulud ja -kulud kokku	3 145 548	719 883

Lisa 5 Muud nõuded

Muude lühiajaliste nõuete all on kajastatud väljamaksmisele kuuluv dividenditulu emaettevõttelt LL Merge AS summas 200 tuh. krooni ja lühiajaline nõue sidusettevõttele LL Meta Varad OÜ summas 650 tuh. Krooni.

Lisa 6 Ettemaksed

Ettemaksete all on kajastatud kinnisvara tulevaste perioodide (2005 aasta) kindlustuskulu ärihoonetele aadressil Munga 2 ja Laine 4 Pärnus, kokku summas 2308 krooni

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	LL Merge Grupp AS	PF Kinnisvara Grupp OÜ	Metavarad OÜ	ERK Kinnisvara OÜ	Kokku
Aktsiate ja osade arv aasta alguses	2 000	1	1	1	
Aruande aastal soetatud aktsiad ja osad					
Aktsiate nimiväärtus	100				
Aktsiate ja osade arv aasta lõpus	2 000	1	1	1	
Soetusmaksumus	200 000	200 000	50 000	200 000	650 000
Osaluse % aasta lõpus	50%	67%	48%	50%	
Bilansiline maksumus 31.12.2003	495 422	357 134	192 730	509 081	1 554 367
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad					0
soetusmaksumuses					
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	1 891 958	30 022	156 431	1 124 632	3 203 043
Aruandeaastal väljakuulutatud dividendid	100 000				100 000
Aruandeaastal laekunud dividendid	100 000				100 000
					0
Bilansiline maksumus 31.12.2004	2 287 380	387 156	349 161	1 633 713	4 657 410
s.h. aktsiate, osade soetusmaksumus	200 000	200 000	50 000	200 000	650 000

Lisa 8 Kinnisvarainvesteering ja materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Muu materiaalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2003. a	2 179 198	6 766	2 185 964
Aruandeaasta amortisatsioon	-99 045	-2 316	-101 361
Jääkväärtus 31.12.2004. a	2 080 153	4 450	2 084 603

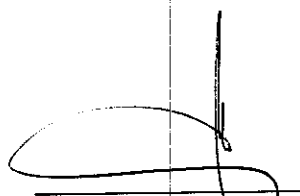
	Maa ja ehitised	Muu materiaalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku
Soetusmaksumus 31.12.2003. a	2 478 488	11 591	2 490 079
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2003. a.	-299 198	-4 825	-304 115
Jääkväärtus 31.12.2003. a	2 179 290	6 766	2 185 964
Soetusmaksumus 31.12.2004. a	2 478 488	11 591	2 490 079
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2004. a.	-398 335	-7 141	-405 476
Jääkväärtus 31.12.2004. a	2 080 153	4 450	2 084 603

Lisa 9 Muud lühiajalised võlad

Lühiajalised võlakohustused koosnevad pangalaenu järgmise majandusaasta jooksul tagasimaksmisele kuuluvast laenu põhimaksest summas 198 075 krooni järgmiselt:
Eesti Ühispank 134 004 krooni
Sampo Pank 64 070 krooni

Lisa 10 Maksuvõlad

	31.12.2003. a	31.12.2003. a
Käibemaks	5 427	6 643


Juhatuse liige

Lisa 11 Pikaajalised võlakohustused

	31.12.2004. a	31.12.2003. a
Pikaajalised võlakohustused kokku	864 534	1 232 382
sh. kohustuste lühiajaline osa (vt. lisa 9)	198 075	279 115
sh. kohustuste pikaajaline osa	666 459	953 267
<i>Laenud krediitiasutustelt</i>	<i>864 534</i>	<i>1 252 329</i>
<i>Muud laenud ja võlakirjad</i>	<i>166 163</i>	<i>382 639</i>

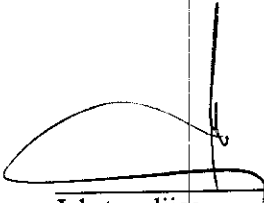
	31.12.2004. a	31.12.2003. a
Pikaajalised võlakohustused kokku	864 534	1 232 382
sh. kohustuste lühiajaline osa (vt. lisa 9)	198 075	279 115
sh. kohustuste pikaajaline osa	666 459	953 267
<i>Laenud krediitiasutustelt</i>	<i>698 371</i>	<i>990 143</i>
<i>Muud laenud ja võlakirjad</i>	<i>166 163</i>	<i>242 239</i>

Lisa 12. Laenude tagatised ja panditud varad

Munga varahalduse OÜ on seadnud kinnistule Laine tn. 4, Pärnus, hüpoteegi summas 2 milj. krooni, kõrvalnõudega 600 tuh. krooni Eesti Ühispanga kasuks. Hüpoteegiga on tagatud nõuded Munga Varahalduse OÜ ja Ursus OÜ vastu, sealhulgas ka tingimuslikud ja tulevikus tekkivad nõuded, mis tulenevad investeerimislaenu lepingutest:

Munga Varahaldus OÜ, leping nr. 6000301780110, 21.12.2001

Ursus OÜ, leping nr. 96368, 31.07.1996



Juhatuses liige

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

Müügid:	31.12.2004	31.12.2003. a
LL Merge AS (tütarettevõtja)	154 911	124 330
Saadud laenud:	31.12.2004	31.12.2003. a
LL Merge AS (tütarettevõtja)	0	650 000
Antud laenud:	31.12.2004	31.12.2003. a
Metavara OÜ (sidusettevõtja)	650 000	0
Lühiajalised nõuded:	31.12.2004	31.12.2003. a
LL Merge AS (tütarettevõtja)	200 000	200 000
Pikaajalised võlad omanikele:	31.12.2004	31.12.2003. a
Võlakirjad	36712	77912
Laen	49451	84327

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

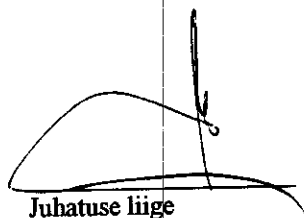
Võlakirjad ja laenud ei kanna intressikulusid.

Lisa 14 Osanike nimekiri

Osaniku andmed	Soetatud osaku aeg ja väärtus
Jüri Lebedev IK 36008254220 Aisa 1-10, Pärnu	2000.a. 20 000 EEK
Ervin Luur IK 35710274244 Kooli 44 B, Pärnu	2000.a. 20 000 EEK

Lisa 15 Bilansijärgsed sündmused

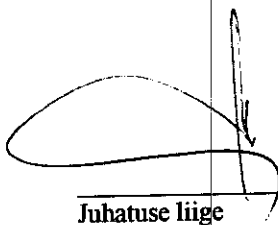
Bilansipäeva seisuga, 25. mai 2005.a. kajastamist vajavaid bilansijärgseid sündmusi ei ole.



Juhatuses liige

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk seisuga 31.12. 2003	3 317 107
2004. aasta aruandeaasta kasum	3 388 709
Eraldis kohustusliku reservkapitali fondi	0
Eraldised dividendideks	0
Jaotamata kasum peale 2004. majanautsaasta aruande kinnitamist	6 705 816



Juhatuse liige

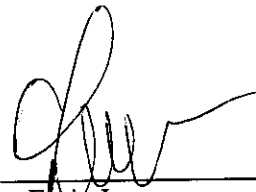
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

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

1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga.
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Munga Varahaldus finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.
3. OÜ Munga Varahaldus on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

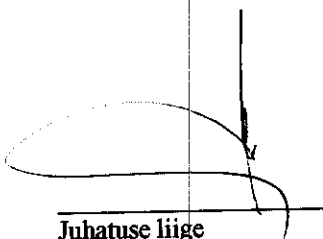


Jüri Lebedev
Juhatuse liige



Ervin Luur
Juhatuse liige

25. mai 2005. a



Juhatuse liige