

OÜ ERSTE VARA

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus:	01.01.2005
aruandeaasta lõpp:	31.12.2005

ärinimi või sihtasutuse nimi:	OÜ ERSTE VARA
registrikood:	10695078

tänava/talu nimi, maja ja korteri number:	Jalaka 27-1
küla/alev/alevik/linn:	TARTU
vald:	
postisihtnumber:	50113
maakond:	TARTUMAA

telefon:	501 5824
faks:	
e-posti aadress:	leho@erste.ee
veebilehe aadress:	www.erste.ee

põhitegevusala:	kinnisvara ost-müük, rentimine
------------------------	---------------------------------------

SISUKORD

1. TEGEVUSARUANNE.....	
1.1 Peamised finantssuhtarvud.....	
2. 2005.a. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	
2.1 Juhatuse deklaratsioon.....	
2.2. Raamatupidamisbilanss.....	
2.3 Kasumiaruanne.....	
2.4. Rahavoogude aruanne.....	
2.5.Omakapitali muutuste aruanne.....	
3. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	
Lisa 3.1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid.....	
Lisa 3.2. Raha ja pangakontod.....	
Lisa 3.3. Ettemaksed.....	
Lisa 3.4 Materiaalne põhivara.....	
Lisa 3.5. Kapitalirent.....	
Lisa 3.6. Maksuvõlad.....	
Lisa 3.7. Müügitulu.....	
Lisa 3.8. Muud äritulud.....	
Lisa 3.9. Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	
Lisa 3.10. Mitmesugused tegevuskulud.....	

Lisa 3.11. Tehingud seotud osapooltega.....

Kasumi jaotamise ettepanek.....

Majandusaasta aruande allkirjad.....

Osanike nimekiri 2005 majandusaasta aruande kinnitamisel.....

1. TEGEVUSARUANNE

OÜ Erste Vara põhitegevuseks on kinnisvara ost-müük ja rentimine.

2005 aastal jätkus äritegevuse mahtude stabiilne kasv. Stabiilse kasvu põhjuseks oli kinnisvarahindade tõus. Ettevõtte häid tulemusi soosis jätkuv majanduskasv ja majanduskliima.

2005 aastal moodustas OÜ Erste Vara müügitulu 1503756 krooni.

2005 aastal OÜ-s Erste Vara oli 2 töötajat, kelle palgasumma oli kokku 2797 krooni.

OÜ Erste Vara juhatus koosneb 1 liikmest. Juhataja töötasu 2005 aastal oli 1862 krooni.

1.1 Peamised finantssuhtarvud

	2005	2004
Müügitulu	1503756	731286
Tulu kasv	106 %	-40%
Puhaskasum	1150419	288346
Kasumi kasv	299 %	-31%
Puhasrentaablus	77 %	39 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	51,57	22,53
ROA	52%	44 %
ROE	54%	30 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- ❑ Käibe kasv (%) = (müügitulu 2005 – müügitulu 2004)/ müügitulu 2004 * 100
- ❑ Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2005 – puhaskasum 2004)/ puhaskasum 2004 * 100

.....
Leho Laht
Juhatus liige

ERSTE VARA OÜ

2005.a.majandusaasta aruanne

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

2. 2005.a. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

2.1 Juhatusdeklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust OÜ Erste Vara 2005.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse ja täielikkuse eest ja kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Erste Vara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Erste Vara on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Juhatus:

Juhataja : _____
Leho Laht

Tartus, 27.juuni 2006

.....
Leho Laht
Juhatus liige

2.2. Raamatupidamisbilanss

BILANSS (kroonides)

	Lisa nr.		31.12.2004
AKTIVA			
Käibevara			
1.Raha ja pangakontod	3.2	327569	401115
2. Nõuded ostjate vastu		10170	13147
3.Muud lühiajalised nõuded		1373140	
4. Viitlaekumised ja ettemaksed	3.3	10974	31241
5. Ostetud kaup müügiks		122387	210038
Käibevara kokku		1844240	655541
6.Materiaalne põhivara	3.4	373095	422970
Põhivara kokku		373095	422970
AKTIVA KOKKU		2217335	1078511
PASSIVA			
<i>Lühiajalised kohustused</i>	3.5		
7.Pikaajaliste liisingukohustuste tagasimaksed		17796	17598
8.Ostjate ettemaksed		9857	
9.Võlad tarnijatele		8041	11492
10.Maksuvõlad	3.6	67	
Lühiajalised kohustused kokku		35761	29090
<i>Pikaajalised kohustused</i>			
11.Pikaajalised võlakohustused	3.5	62296	80562
Pikaajalised kohustused kokku		62296	80562
KOHUSTUSED KOKKU		98057	109652
Omakapital			
12.Osakapital		40000	40000
Reservid			
13.Kohustuslik reservkapita		4000	4000
14.Eelmiste perioodide jaotamata kasum		924859	636513
15.Aruandeaasta kasum		1150419	288346
Omakapital kokku		2119278	968859
PASSIVA KOKKU		2217335	10785111

.....
Leho Laht
Juhatuse liige

2.3 Kasumiaruanne

Skeem 1

Äritulud	Lisa nr.	2005	2004
1.Müügitulu	3.7	1503756	731286
2.Muud äritulud	3.8	12116	271505
Ärikulud			
3.Kaubad, toore, materjal, teenused	3.9	-202810	-392066
4.Mitmesugused tegevuskulud	3.10	-122374	-107046
5.Tööjõu kulud		-2797	
5.1.Palgakulu		-2093	
5.2.sotsiaalmaksud		-704	
6.Põhivara kulum ja väärtuse langus		-31991	-46241
7.Muud ärikulud		0	-162588
Ärikasum		1155900	294850
Finantstulud ja -kulud kokku		-5481	-6504
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		1150419	288346

.....
Leho Laht
Juhatuse liige

2..4. Rahavoogude aruanne

	Lisa nr.	2005	2004
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		1150439	294850
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3.4	31991	46241
Kahjum põhivara mahakandmisest			149293
Kasum põhivara müügist	3.8	-12116	
Äriteg. seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-1373140	6336
Varude muutus		87648	313307
Äriteg. seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		6651	-6950
Makstud intressid			-6621
Kokku rahavood äritegevusest		-85280	796456
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara müük		30000	0
Saadud intressid			117
Kokku rahavood investeerimistegevusest		30000	117
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed		0	-770000
Kap. rendimaksete põhimaksete tagasimaksed		-18266	-16790
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-18266	-455790
Rahavood kokku		-73546	-340783
Raha ja raha ekvivalendid per. alguses		401115	60332
Raha ja rahaekvivalentide muutuste mõju		-73546	340783
Raha ja raha ekvivalendid per. lõpus		327569	401115

.....
Leho Laht
Juhatuse liige

2.5.Omakapitali muutuste aruanne

	Osa- kapital	Koh. reserv- kapital	Jaota-mata Kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2001	40000		365332	405332
Koh. reservkapitali moodustamine	0	4000	-4000	
2002.a. aastaaruandes kajastatud			361332	405332
Aruandeperioodi kahjum			-140880	-140880
Saldo seisuga 31.12.2002	40 000	4000	220452	264452
2003 aastaaruandes kajastatud			416061	41611
Saldo seisuga 31.12.2003	40000	4000	636513	680513
2004 aastaaruandes kajastatud			288346	288346
Saldo seisuga 31.12.2004	40000	4000	924859	968859
2005 aastaaruandes kajastatud			1150419	1150419
Saldo seisuga 31.12.2005	40000	4000	2075278	2119278

.....
Leho Laht
Juhatuse liige

3. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 3.1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Erste Vara 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. 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.

Aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja rahaekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, hoiuseid pankades.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

.....
Leho Laht
Juhatuse liige

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse soetamise hetkel kuludesse.

Maa on piiramatul kasutusega põhivara, maa soetusmaksumust ei amortiseerita.

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

- | | |
|--|-----------|
| • Maa | 0% |
| • Ehitised ja rajatised | 8,33 % |
| • Transpordivahendid | 33,3 % |
| • Muu inventar, tööriistad ja sisseseade | 25-33,3 % |

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võetud laenud, võlad hankijatele, maksuvõlad, viitvõlad) võetakse algselt arvele soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

.....
Leho Laht
Juhatuse liige

Lisa 3.2. Raha ja pangakontod

	2005	2004
Sularaha kassas	299554	398806
Pangakontodel	28015	2308
KOKKU	327569	401114

Lisa 3.3. Ettemaksed

	2005	2004
Käibemaks	8738	12941
Maamaks	45	
Tulevaste perioodide kulud	2191	18300
Ettemaksed kokku	10974	31241

Lisa 3.4 Materiaalne põhivara

Kirje	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2004	566417	0	45966	612383
Müük(-)	-22468			-22468
Mahakandmine(-)			-45966	-45966
Soetusmaksumus 31.12.2005	543949	0	0	543949
Akumul. Kulum 31.12.2004				189413
Aruandeaastal arvestatud kulum	31991			31991
Müüdnud, mahakantud põhivara kulum (-)	-4584	0	-45966	-50550
Akumul.kulum 31.12.2005				170854
Jääkmaksumuses 31.12.2004				422970
Jääkmaksumuses 31.12.2005	373095	0	0	373095

.....
Leho Laht
Juhatuse liige

Lisa 3.5. Kapitalirent

Kapitalrendi teel on soetatud 1 toaline korter Tartu linnas.

Kapitalirendi võlg 31.12.2005	80092
Sh. Maksetähtajaga kuni 1 aasta	17796
1-5 aastat	62296

Lisa 3.6. Maksuvõlad

	31.12.2005	31.12.2004
Käibemaksu intressivõlg	67	67

Lisa 3.7. Müügitulu

OÜ Erste Vara neto realiseerimiskäive moodustas 100 % Eestis. Tegevusvaldkonnaks oli kinnisvara ost, müük, vahendus ja rentimine.

Tegevusalad	2005	2004
Maksuvaba käive	1315561	218189
Ostukaupade müük	90189	454802
Konsultatsiooni osutamine	24000	0
Teenuste osutamine	74006	58295
KOKKU	1 503 756	731 286

Lisa 3.8. Muud äritulud

	2005	2004
Kasum põhivara müügist	12116	4237
Muud äritulud	0	267268
KOKKU	12116	271505

Lisa 3.9. Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2005	2004
Vesi ja kanalisatsioon, prügi	12860	6794
Elektrienergia kulu	22082	42079
Ostetud kaupade müügikulu	90189	343193
Seadmete ja remondikulu	51547	0
Kindlustuskulu, maamaks	26132	0
KOKKU	202 810	392066

.....
Leho Laht
Juhatuse liige

Lisa 3.10. Mitmesugused tegevuskulud

	2005	2004
Tellitud teenustööd	62746	34500
Andmeside	7290	28010
Kontorikulu	18077	10675
Juriidiline teenuskulu	4000	5000
Muud ostetud teenused	28588	26788
Pangateenuskulu	1673	2073
KOKKU	122374	107046

Lisa 3.11. 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:

- juhatuse liige;
- juhatuse liikmega seotud lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad ettevõtted.

Kauba ostu- ja müügitehingud

OÜ Erste Vara on aruandeaastal seotud osapooltega sõlminud teenuse müügitehinguid alljärgnevates mahtudes:

Seotud osapool	Osapoole kirjeldus	Müük
OÜ Malt	juhatuse liikmega seotud ettevõtte	90189

Tehing on toimunud turuhinnaga.

Antud laenud

Seotud osapool	Osapoole kirjeldus	laenusumma
OÜ Sofort Invest	Juhatuse liige lähisugulane	1 150 000
OÜ Erste Transport	juhatuse liikmega seotud ettevõtte	223 000

Saldod seisuga 31.12.2005

- 1.OÜ-le Sofort Invest antud laenu saldo 1150000 krooni
2. OÜ-le Erste Transport antud laenu saldo 223000 krooni

.....
Leho Laht
Juhatuse liige

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum 924859 krooni

2005 aasta kasum 1150419 krooni

Jaotamata kasum peale majandusaasta aruande kinnitamist 2 075 278 krooni.

ERSTE VARA OÜ
2005.a.majandusaasta aruanne

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Erste Vara majandusaasta aruande kinnitas ainuosanik oma otsusega 27.06.2006.

Juhatuse liige Leho Laht 27.06.2006

.....
Leho Laht
Juhatuse liige

Osanike nimekiri 2005 majandusaasta aruande kinnitamisel

Nimi	Isikukood	Osa nimiväärtus	Omandamise aeg
Leho Laht Eluk Jalaka 27-1, TARTU	37512222752	40 000	29.09.2000

.....
Leho Laht
Juhatuse liige

Majandusaasta aruande allkirjad

ERSTE VARA OÜ (registrikood: 10695078) 01.01.2005 - 31.12.2005 majandusaasta
aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Leho Laht (juhatuse liige)

Kinnitanud

29.06.2006