

09-08-2005

162

KONTROLLITUD

Majandusaasta aruanne 2004

Majandusaasta algus 02.06.2004.a.

Majandusaasta lõpp 31.12.2004.a.

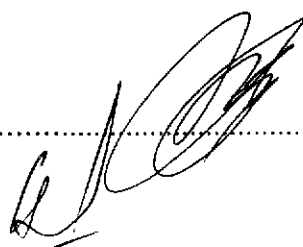
Ärinimi	OÜ Varamaad Kinnisvara
Äriregistri kood	11040066
Aadress	Tartu mnt 53, Tallinn, 10115
Telefon	(+372) 56 900 686
Põhitegevusala	kinnisvara arendamine ja kinnisvara rentimine
Juhatus liige	Anatoli Kanajev
	Abram Beinenson

Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:

1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Osanike nimekiri

Juhatus liige Abram Beinenson

A. Kanajev



09-08-2005

Sisukord

Tegevusaruanne 2004.....	3
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Raamatupidamise aastaaruanne.....	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	10
Lisa 2. Maksud	12
Lisa 3. Materiaalne põhivara	12
Lisa 4. Kapitalirent.....	12
Lisa 5. Omakapital.....	13
Lisa 6. Müügitulu	13
Lisa 7. Tehingud seotud osapooltega.....	13
Kasumi jaotamise ettepanek.....	14
Majandusaasta aruande allkirjad.....	15
Osanike nimekiri.....	16

Juhatuse liige Abram Beinenson

A. Beinenson



09-08-2005

Tegevusaruanne 2004

OÜ Varamaad Kinnisvara asutati 02.06.2004.a. ja põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine ja kinnisvara rentimine.

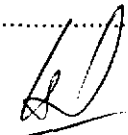
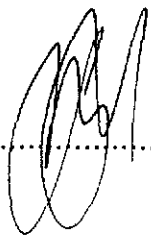
OÜ Varamaad Kinnisvara majandustegevust iseloomustas 2004. aastal tegevusmahu stabiliseerumine.

Aruandeperioodil arvestati palkadeks kokku 35 051,- krooni, samuti arvestati juhatuse liikmetele tasu kokku 29 868,- krooni. Keskmine töötajate arv oli aruandeperioodil 2.

Võttes arvesse äri-ja finantskeskkonna prognoose järgnevals aastaks, on OÜ Varamaad Kinnisvara põhieesmärkideks turuosa säilitamine Eestis tasemel ca 5%.

Juhatuse liige Abram Beinenson

a. Kereajal



09-08-2005

Juhatuse deklaratsioon

Juhatus kinnitab OÜ Varamaad Kinnisvara 2004.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

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

Kuupäev

Allkiri

Juhatuse liige

Anatoli Kanajev

23.05.05

Juhatuse liige

Abram Beinenson

Juhatuse liige Abram Beinenson

A. Kanajev

09-08-2005

Bilanss (kroonides)

AKTIVA (VARAD)	Lisa	31.12.04	02.06.04
Käibevara			
Raha ja pangakontod		3 351 314	0
Ostjatelt laekumata arved		47 988	0
Käibevara kokku		3 399 302	0
Põhivara			
Materiaalne põhivara	3		
Maa ja ehitised		27 613 441	0
Muu materiaalse põhivara		0	40 000
Põhivara akumulieeritud kulum		-552 269	0
Materiaalne põhivara kokku		27 061 172	40 000
Põhivara kokku		27 061 172	40 000
AKTIVA (VARAD) KOKKU		30 460 474	40 000
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad tarnijatele		8 649	0
Maksuvõlad	2	50 933	0
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		33 387	0
Intressivõlad		602 615	0
Muud viitvõlad		276	0
Viitvõlad kokku		636 278	0
Lühiajalised kohustused kokku		695 860	0
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalrendi kohustused	4	27 530 640	0
Pikaajalised kohustused		27 530 640	0
Kohustused kokku		28 226 500	0
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5	40 000	40 000
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		2 193 974	0
Omakapital kokku		2 233 974	40 000
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		30 460 474	40 000

Juhatuse liige Abram Beinenson

A. Beinenson

[Signature]

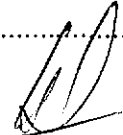
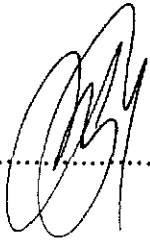
[Signature]

09-08-2005

Kasumiaruanne (kroonides)

	Lisa	31.12.04
Müügitulu	6	188 130
Mitmesugused tegevuskulud		-103 691
Tööjõukulud		
Palgakulu		-68 606
Sotsiaalmaksud		-21 596
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-552 269
Muud ärikulud		-12 995
Ärikasum (-kahjum)		-571 027
Finantstulud ja -kulud		
Kasum valuutakursi muutustest		3 352 875
Intressikulud		-587 874
Kokku finantstulud ja -kulud		2 765 001
Kasum (-kahjum) majandustegevusest		2 193 974
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		2 193 974
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		2 193 974

Juhatuse liige Abram Beinenson

A. Karajev

Rahavoogude aruanne (kroonides)

09-08-2005

31.12.04**Rahavood äritegevusest**

Ärikasum -571 027

Korrigeerimised

Põhivara kulum ja väärtuse langus 552 269

Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus -47 988

Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 696 038

Makstud intressid -602 615

Valuutakursside muutus 3 352 876

Kokku rahavood äritegevusest 3 379 553**Rahavood investeerimisest**

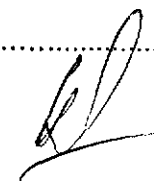
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus -27 613 441

Materiaalse põhivara müük 40 000

Saadud intressid 14 741

Rahavood investeerimisest kokku -27 558 700**Rahavood finantstegevusest**

Saadud laenud 27 530 640

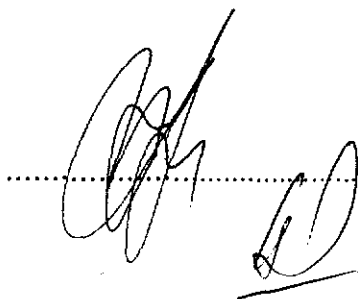
Rahavood finantstegevusest kokku 27 530 640**Rahavood kokku 3 351 493****Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses 0****Raha ja raha ekvivalentide muutus 3 351 493****Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus 3 351 493***A. Kanajev*

09-08-2005

Omakapitali muutuste aruanne (kroonides)

	<u>31.12.2004</u>
Omakapital	
Osakapital aasta alguses	40 000
Osakapital aasta lõpus	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	
Aasta alguses	0
aruandeaasta kasum (-kahjum)	2 193 974
Aasta lõpus	2 193 974
Omakapital kokku	2 233 974

a. Beinenson



Raamatupidamise aastaaruande lisad

09-08-2005

Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Varamaad Kinnisvara 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

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 soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni.

Liikima Liimakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

09-08-2005

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 3-5 aastat

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetarsed finantsvarad

Juhatuse liige Abram Beinenson

A. Beinenson

[Handwritten signature]

ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Lisa 2. Maksud (kroonides)

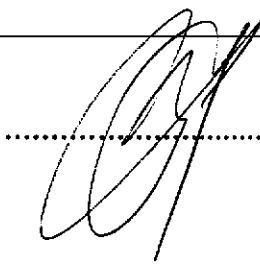
	31.12.2004
Maksuvõlad	50 933
Üksikisiku tulumaks	16 467
Sotsiaalmaks	21 421
Töötuskindlustusmaks	426
Pensionikindlustus	501
Käibemaks	11 939
Maksude intressid	179

Lisa 3. Põhivara (kroonides)**Materiaalne põhivara**

Põhivara rühm	Maa ja ehitised	Muu põhivara
Soetusmaksumus		
02.06.2004	0	40 000
Müük	0	-40 000
Soetamine	27 613 441	0
31.12.2004	27 613 441	0
Akumuleeritud kulum		
02.06.2004	0	0
Arvestatud kulum	-552 269	0
31.12.2004	-552 269	0
Jääkväärtus		
02.06.2004	0	0
31.12.2004	27 061 172	0

Lisa 4. Pikaajalised kohustused (eesti kroonides)**Pikaajalised kohustused**

Laenulepingud	Leping nr. 6	Leping nr.7
Lõplik tasumise tähtaeg	21.06.2009 aasta	21.06.2009 aasta
Intressimäär	4 %	4 %
Kohustuste saldo 31.12.2004	13 765 320	13 765 320
Kohustuste tasumine:		
5 aasta pärast		27 530 640



09-08-2005

Lisa 5. Omakapital (kroonides)

	31.12.2004
Osakapital	40 000
Osakute arv	2
Osa nimiväärtus	20 000

Lisa 6. Müügitulu (kroonides)

Müügitulu	31.12.2004
Tulud ruumide rentidest	108 000
Tulud teenuste müügist	66 326
Tulud reklaamipindade rendist	13 804
Kokku	188 130

Lisa 7. Tehingud seotud osapooltega (kroonides)

OÜ Varamaad Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks juhtkonnaga seotud ettevõtted.

	2004
Saadud laenud	31 251 600

Juhtkonnaga seotud ettevõtjate saldod seisuga 31.12.2004

Laenude kohustus	27 530 640
Intressi võlad	602 615

Tallinna Linnakohtus
Registriosakond
SISSE TULNUD

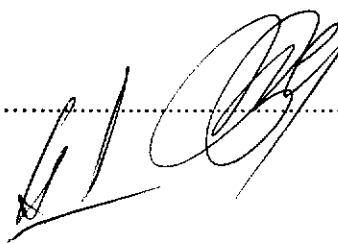
09-08-2005

Kasumi jaotamise ettepanek (kroonides)

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0
2004. aasta puhaskasum	2 193 974
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2004:	2 193 974
Dividendideks	0
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	2 193 974

Juhatuse liige Abram Beinenson

A. Kanaev



09-08-2005

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Varamaad Kinnisvara juhatus on koostanud 2004. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Kuupäev

Allkiri

Juhatus liige

Anatoli Kanajev

28.05.05

Juhatus liige

Abram Beinenson

Juhatus liige Abram Beinenson

09-08-2005

Osanike nimekiri

Nimi	Elukoht	Isikukood	Osad	Nimmiväärtus
1 Anatoli Kanajev	Tallinn	34705090261	1	20 000 EEK
2 Abram Beinenson	Tallinn	35607280264	1	20 000 EEK

