

22.10.2005

.....lk. nr. 50349

ulko kontroll af

Külli Kaldur

OSAÜHING METAVARA MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusperiood:	01.01.2005 – 31.12.2005
Ettevõtte nimi:	osaühing METAVARA
Registrikood:	10742429
Postiaadress:	Turba tn.13 Pärnu linn 80010
Telefon:	44 75 182
Fax:	44 75 183
Juhatuse liikmed:	Jüri Lebedev Ervin Luur
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine, rentimine, arendamine, tehingud kinnisvaraga
Lisatud dokumendid:	Kasumi jaotamise ettepanek Osanike nimekiri

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
BILANSS.....	5
KASUMIARUANNE.....	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
LISA NR.1. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSMEETODID JA HINDAMISALUSED.....	9
LISA NR. 2 RAHA	10
LISA NR. 3 NÕUDED OSTJATE VASTU	10
LISA NR. 4. MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED.....	10
LISA NR. 5. MAKSUD	10
LISA NR. 6 KINNISVARAINVESTEERINGUD	10
LISA NR. 7 LAENUKOHUSTUSED	11
LISA NR. 8 LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA.....	11
LISA NR. 9 MUUD VÕLAD	12
LISA NR. 10 MÜÜGITULU.....	12
LISA NR. 11 KAUBAD, MATERJAL JA TEENUSED	12
LISA NR. 12 MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD	12
LISA NR. 13 FINANTSTULUD JA -KULUD	12
LISA NR. 14 POTENSIAALSSED KOHUSTUSED.....	13
LISA NR. 15 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	13
JUHATUSE ALLKIRJAD 2005. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.	14



TEGEVUSARUANNE

Osaühing Metavara tegevusaladeks on põhikirjaliselt kinnisvara, hoonete ja rajatiste rentimine ja muud tehingud kinnisvaraga, jae- ja hulgikaubandus; vahendustegevus ja konsultatsiooniteenused põhikirjajärgsetes tegevusvaldkondades.

Majandusaastal rentis OÜ Metavara temale kuuluvat vara teistele äriühingutele ja sai oma tegevusest renditulu 750443 krooni.

Majandusaastal tegeleti rendipindade parendamise ja kaasajastamisega, remonditöödega, kokku olid investeeringud 1171839 krooni. Renoveerimistööd plaanitakse lõpetada 2006.aasta jooksul. Valminud rendipinadele on leitud ka rentnikud.

Osaühing plaanib jätkata oma põhitegevust kinnisvara valdkonnas, renditegevusena ja arendusprojektidena eelkõige äritegevuse rentnikele.

Palgelist tööjõudu majandusaastal ei kasutatud.

Juhatuse liikmetele ei ole töötasu määratud ega väljamakseid tehtud.



Juhatuse deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastustust lehekülgedel 5 kuni 13 toodud OÜ Metavara 2005aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Metavara finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt
- OÜ Metavara on jätkuvalt tegutsev majandusüksus

Aastaaruande koostamisperioodil selgunud bilansipäeva järgsed olulised asjaolud on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud.

Ervin Luur
Juhatuse liige

.......... 2. märts 2006.a.

Jüri Lebedev
Juhatuse liige

....."..."..... 2006.a.

BILANSS

	<u>2005</u>	<u>2004</u> Lisa nr.	
		Korrigeeritud	
AKTIVA			
Käibevara			
Raha	163639	1015	2
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	130244	0	3
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	144109	6168	5
Muud lühiajalised nõuded	1645846	1500094	4
Kokku	1920199	1506262	
Käibevara kokku	2083838	1507277	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5468471	4336631	6
Põhivara kokku	5468471	4336631	
AKTIVA(varad)KOKKU	7552309	5843908	
P A S S I V A			
Kohustused ja omakapital			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	1625000	1500000	7,8
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	561078	420694	7,8
Kokku	2186078	1920694	
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	580221	91600	
Muud võlad	50208	0	9
Kokku	630429	91600	
Lühiajalised kohustused kokku	2816507	2012294	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	3028723	2489723	7
Kokku	3028723	2489723	
Kohustused kokku	5845230	4502017	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	105000	100000	
Registreerimata osakapital nimiväärtuses	0	5000	
Ülekurss	795000	795000	
Kohustuslik reservkapital	10000	10000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	431891	275460	
Aruandeaasta kasum(kahjum)	365188	156431	
Omakapital kokku	1707079	1341891	
PASSIVA(kohustused ja omakap)KOKKU	7552309	5843908	

KASUMIARUANNE

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	Lisa nr.
Müügitulu	806643	279600	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-154745	0	11
Muud tegevuskulud	-77693	-41979	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-39999	-40000	6
ÄRIKASUM(kahjum)	534206	197621	
Finantstulud- (-kulud)			
intressikulud	-169018	-41190	13
Aruandeaasta kasum(kahjum)	365188	156431	



RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2005	2004	Lisa nr.
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum	534206	197621	
Kinnisvarainvesteeringu kulum	39999	40000	2,3
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-268185	-6168	
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	501022	6180	
Makstud intressid	-132057	-41284	13
Saadud intressid	94	45	13
Kokku rahavood äritegevusest	675079	196394	
RAHAVOOD INVESTEERINGUTEST			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-1171839	-3367911	3
Antud laenu	-145000	-1500000	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1316839	-4867911	
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST			
Võetud laenu	1225000	4000000	6
Tasutud laenu	-420616	-162485	6
Osakapitali suurendamine		5000	
Osakapitali müük ülekursiga		795000	
Kokku rahavood finatseerimisest	804384	4637515	
Kokku ettevõtte rahavoog	162624	-34002	
RAHAJÄÄGI MUUTUS			
Raha jääk aasta alguseks	1015	35017	
Raha jääk aasta lõpuks	163639	1015	
Kokku rahajäägi muutus	162624	-34002	

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Osakapitali muutused	Osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reserv	Jaotamata kasum	KOKKU
Saldo 31.12.2003	100000	0	8263	277197	385460
Reservkapitali suurendamine			1737	-1737	0
Osakapitali suurendamine	5000	795000			800000
Aruandeaasta kasum				156431	156431
Saldo 31.12.2004	105000	795000	10000	431891	1341891
Aruandeaasta kasum				365188	365188
Saldo 31.12.2005	105000	795000	10000	797079	1707079



Lisa nr.1. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSMEETODID JA HINDAMISALUSED

OÜ Metavara 2005 .a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi raamatupidamiseseaduse printsiipidest, kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Raamatupidamisaruande koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulisi määrusi ja Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendeid.

OÜ Metavara kasumiaruande koostamisel on võetud aluseks Eesti Vabariigi raamatupidamiseseaduse lisas toodud kasumiaruande skeem nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete ja esitusviiside muutus.

Aruandeaastal muudeti RTJ 2 kohaselt aastaaruandes kasutatvat bilansiskeemi. Võrreldavuse tagamiseks on korrigeeritud eelmise perioodi vastavaid andmeid.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ostjate vastu.

Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud tegevuskuluna.

Muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab oamnikuna väärtuse kasvu või kasutab väljarentimiseks renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses ja arvestatakse kulumit hoonetelt ja rajatistelt 4-10% aastas.

Muud kohustused.

Kohustustena on kajastatud võlgnevused tarnijatele, võlgnevus maksude osas mille tasumistähtaeg on bilansipäevaga saabunud või mille väljamaksed on sooritatud ja sellega seoses tekkinud ka maksukohustus, lepingujärgsed arvestuslikud tasumata intressid, saadud ettemaksed.

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. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel, kaasnevad kulud samas perioodis. Renditulu arvestatakse rendiperioodil lineaarselt tuluna.

Potentsiaalsed kohustused

Potentsiaalseteks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline (tõenäolisus alla 50%) või millega kaasnevate kulude suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärtusega hinnata.

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 ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimiste ja finatseerimistega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finatseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Lisa nr. 2 RAHA

	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
Pangakontod	163639	1015
Raha kokku	163639	1015

Lisa nr. 3 NÕUDED OSTJATE VASTU

	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
Ostjatelt laekumata arved	171319	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-41074	0
Kokku nõuded ostjate vastu	130244	0

Lisa nr. 4. MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED

	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
Antud laenud teisele äriühingule	1645000	1500000
Antud laenude laekumata intressid	846	94
Kokku muud lühiajalised nõuded	1645846	1500094

Nõudena on kajastatud antud lühiajaline laen OÜ Kinnisvarastuudiole 1 500 000 krooni intressimääraga 4,5% aastas kuni laenukohustuse tasumiseni.

Nõudena on kajastatud antud lühiajaline laen OÜ ERK Kinnisvarale 145 000 krooni intressimääraga 4,5% aastas kuni laenukohustuse tasumiseni.

Lisa nr. 5. MAKSUD

	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
Käibemaksu ettemaks	144109	6168
Kokku maksude ettemaksed	144109	6168

Lisa nr. 6 KINNISVARAINVESTEERINGUD

	Maa	Ehitised	KOKKU
Saldo 31.12.2003	0	0	0
Põhivara ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	48720	920000	968720
Soetamine	571640	2796271	3367911
Bilansiline maksumus 31.12.2004	620360	3716271	4336631
Soetamine		1171839	1171839
Akumuleetitud kulum		-39999	5505470
Bilansiline maksumus 31.12.2005	620360	4848111	5468471

Kinnisvarainvesteeringute renditulu ning haldamisega seotud kulud on järgmised:

	Maa		Ehitised	
	2005	2004	2005	2004
Renditulu	0	0	750443	279600
Halduskulud	10372	4378	88173	2755

Lisa nr. 7 LAENUKOHUSTUSED

	Laenu saldo	s.h.pikaajaline osa	s.h.lühiajaline osa	Maksetähtaeg	Intressimäär
31.12.2005					
Investeeringislaen	3063531	2692055	371848	12.2012	4,6 %
Investeeringislaen	526270	337042	189230	07.2008	5,6 %
Osaniku laen	650000		650000	12.2006	10 %
Muu laen	100000		100000	12.2006	10 %
Osaniku laen	675000		675000	12.2006	0 %
Muu laen	200000		200000	12.2006	0%
Kokku	5215175	3029097	2186078		
31.12.2004					
Investeeringislaen	2200000	1963469	236531	12.2012	4,3 %
Investeeringislaen	710417	526254	184163	07.2008	5,08 %
Osaniku laen	1500000	0	1500000	12.2005	0
Kokku	4410417	2489723	1920694		
31.12.2003					
Investeeringislaen	572902	425288	147614	07.2007	9%
Kokku	572902	425288	147614		

Lisa nr. 8 LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA

Tagatiseks antud vara nimetus		Tagatiseks antud vara maksumus
Hüpoteek Turba tn. kinnistu	AS SEB EÜP kasuks	(kroonides) 1200000
Hüpoteek Turba tn. kinnistu	AS ERGO kindlustuse kasuks	400000
Hüpoteek Rüütli tn. kinnistu	AS SEB EÜP kasuks	3640000
Hüpoteek Ehitajate tee kinnistu	AS SEB EÜP kasuks	260000

Lisa nr. 9 MUUD VÕLAD

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Antud laenude laekumata intressid	50208	0
Kokku	50208	0

Lisa nr. 10 MÜÜGITULU

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Renditulu	750443	279600
Muude teenuste müük	56200	0
Kokku tulud	806643	279600

Lisa nr. 11 KAUBAD, MATERJAL JA TEENUSED

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Kommunaalkulud	78432	0
Maamaks	10372	4378
Kindlustus	6741	2755
Maakleriteenused	59200	0
Kokku tulud	154745	7133

Lisa nr. 12 MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Raamatupidamis- ja pangateenused	31844	34846
Muud tegevuskulud	4775	0
Lootusetud debitoorsed võlad	41074	0
Kokku kulud	77693	34846

Lisa nr. 13 FINANTSTULUD JA -KULUD

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Saadud intressid	846	94
sh. finantsasutus	213	94
Makstud intressid	-169864	-41284
sh. finantsasutus	-132057	-41284
Kokku intressi saldo	-169018	-41190



Lisa nr. 14 POTENSIAALSED KOHUSTUSED

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2005.a. moodustas 797079 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksu kohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 2006.a. kehtiva maksumääraga 23 % on 238089 krooni.

Neto dividendidena oleks võimalik välja maksta 558990 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendidena 2005.a. kasumiaruandes jaotatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlbulikku kasumit seisuga 31.12.2005.a.

Lisa nr. 15 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

OÜ Metavara loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle, või olulist mõju teise äripoole ärilistele otsustele, osanikud ja osanikega seotud ettevõtted, nende lähisugulased.

OÜ Metavara on seotud osapooltega sõlminud kauba ja teenuste ostutehinguid järgnevalt:

Osapoole kirjeldus	2005.a.	2004.a.
Osanikega seotud e/v	497970	70000

OÜ Metavara on seotud osapooltega sõlminud kauba ja teenuste müügitehinguid järgnevalt:

Osapoole kirjeldus	2005.a.	2004.a.
Osanikega seotud e/v	300000	79600

Tehingud seotud osapooltega on teostatud muude majandustehingutega samades hindades. Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

Osapoole kirjeldus	Lühiajaline kohustus		Lühiajaline nõue	
	31.12.05	31.12.04	31.12.05	31.12.04
Osanikega seotud e/v	156036	0	0	82600

Osanikud ja osanikega seotud firmad on andnud ettevõttele lühiajalisi laene investeringuteks ja käibekapitali vajadusteks. Lisa nr.7

Juhatuse allkirjad 2005. majandusaasta aruandele.

Osaühing Metavara 2005.majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt
"2. mail"..... 2006.a. otsusega, allkirjastamine

.....
Juhatuse liige Ervin Luur "2." mail 2006.a.

.....
Juhatuse liige Jüri Lebedev "2." mail 2006.a.

OÜ METAVARA 2005 . aasta KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmise perioodi jaotamata kasumi jääk 31.12.2005 .a. 431891

2005. aasta kasum 365188

Jaotamiseks kõlbulik kasum 31.12. 2005.a. 797079

OÜ Metavara juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku kasumi jaotamiseks järgnevalt:

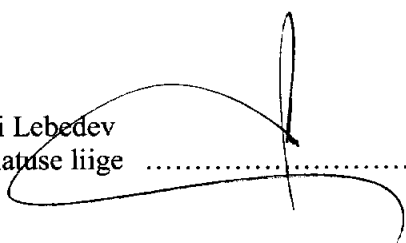
2005 .a. kasumit teha eraldi kohustuslikuks reserviks 500

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 796579

Ervin Luur
Juhatuseliige

 "2" mail 2006.a.

Jüri Lebedev
Juhatuseliige

 "2" mail 2006.a.

OSAÜHING METAVARA OSANIKE NIMEKIRI
OSANIKUD

Osa väärtus
(kroonides)

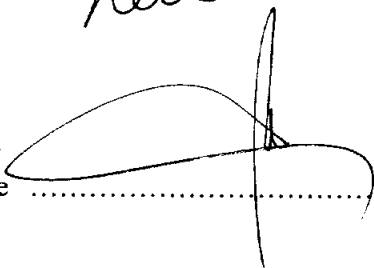
Munga Varahalduse OÜ	1	50000
Eesti Vabariik		
Pärnu		
Reg.nr.: 10657681	osa omandamise aeg	märts 2001.a.
Raul Murulaid	1	25000
Eesti Vabariik		
Pärnu		
IK:36312124220	osa omandamise aeg	märts 2001.a.
Aavo Rannar	1	25000
Eesti Vabariik		
Pärnu		
IK:35404294227	osa omandamise aeg	märts 2001.a.
ERK Kinnisvara OÜ	1	5000
Eesti Vabariik		
Pärnu		
Reg nr.10868136	osa omandamise aeg	detsember 2004.a.

Ervin Luur
Juhatuse liige



"2" märts 2006.a.

Jüri Lebedev
Juhatuse liige



"2" märts 2006.a.