

Lääne-Viru Maakohus
registriosakond
SISSE TULNUD nr. 24629

"30" 06 2005 a.

OSAÜHING VARAMU KINNISVARA

2004.AASTA MAJANDUSAASTA ARUANNE

Äriregistrikood	10897362
Ettevõtte juriidiline aadress	Pikk 24B Rakvere Lääne-Virumaa
Telefon	52 82330
Majandusaasta algus	01.01.2004
Majandusaasta lõpp	31.12.2004
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 01.01.2004

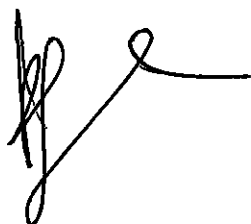
Aruandeaasta lõpp 31.12.2004

Tegevjuht Raivo Laasmägi

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

osanike nimekiri
tegevusaruanne
juhatuse deklaratsioon
kasumi jaotamise ettepanek
juhatuse kinnitus

Juhatus liige:



OSANIKE NIMEKIRI

NIMI RAIVO LAASMÄGI

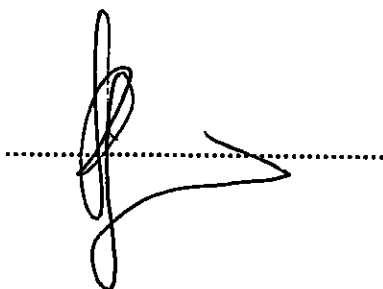
ISIKUKOOD 35810045217

AADDRESS LÄÄNE-VIRUMAA
44306 RAKVERE
PÄHKLI 20A

OSADE
NIMIVÄÄRTUS 100 000.-

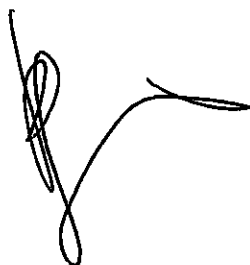
OÜ Varamu Kinnivara
juhatuse liige:

Raivo Laasmägi



SISUKORD

Sisukord	3
Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Juhatuse deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	10-11
Lisa – 1 kinnisvarainvesteering	12
Lisa - 2 osakapital osaühingus	13
Lisa - 3 maksevõla jääkide aruanne	13
Lisa - 4 neto realiseerimiskäive	13
Lisa - 5 kasutusrent	14
Lisa - 6 tehingud seotud osapooltega	14
Kasumi jaotamise ettepanek	15
Juhatuse allkirjad 2004. aasta majandusaasta aruandele	16



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

OÜ Varamu Kinnisvara juhatus koosneb ühest liikmest.

Juhatusel liikmele palka ega muid tasusid makstud ei ole.

OÜ Varamu Kinnisvaral on üks töötaja. Kasutatud palgafond 9,9 tuh. EEK.

2005.a. on kavas realiseerimismahtu suurendada.

Juhatusel liige
Raivo Laasmägi

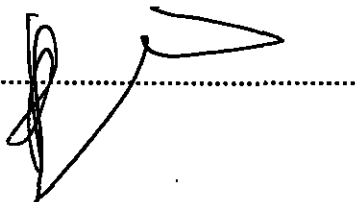


RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatuse deklaratsioon**

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 16 toodud OÜ Varamu Kinnisvara 2004.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 01.06.2004.a. on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Varamu Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

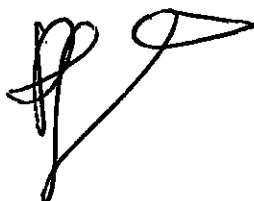
Raivo Laasmägi
Juhatuse liige



RAAMATUPIDAMISBILANSS

	Majandusaasta lõpul 31.12.2004	Majandusaasta algul 01.01.2004 Lisa nr.
AKTIVA		
Raha ja pangakontod	27 305.-	120 941.-
Ostjatelt laekumata arved	17 991.-	4 500.-
KÄIBEVARA KOKKU	45 296.-	125 441.-
Põhivara	-	-
maa	210 279.-	-
kinnisvarainvesteering(soetusmaksumuses)	703 004.-	703 004.-
akumuleeritud kulum (-)	- 46 867.-	- 18 747.-
MATERIAALNE PÕHIVARA KOKKU	866 416.-	684 257.- 1
AKTIVA KOKKU	911 712.-	809 698.-
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)		
Võlakohustused		
Tagatiseta laenud	750 000.-	600 000.-
Hankijatele tasumata arved	-	2 002.-
Muud lühiajalised võlad	50 000.-	40 000.-
Maksuvõlad	-	3 864.- 3
Viitvõlad	4 304.-	-
s.h.võlad töövõtjatele	3 474.-	-
s.h.muud viitvõlad	830.-	-
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED	804 304.-	645 866.-
KOKKU KOHUSTUSED	804 304.-	645 866.-
Osakapital nimiväärtuses		
Kohustuslik reservkapital	100 000.-	100 000.- 2
Eelmise perioodi jaotamata kasum	10 000.-	-
Aruandeaasta kahjum	53 832.-	-
	- 56 424.-	63 832.-
OMAKAPITAL KOKKU	107 408.-	163 832.-
PASSIVA KOKKU	911 712.-	809 698.-

Juhatuse liige :



**KASUMIARUANNE
(SKEEM 1)**

ÄRITULUD	Aruande majandusaastal 01.01.2004 - 31.12.2004	Eelmisel majandusaastal 01.03.2003 - 31.12.2003	Lisa nr.
Realiseerimise netokäive	47 648.-	125 744.-	4
Muud äritulud	14 611.-	19 260.-	
ÄRITULUD KOKKU	62 259.-	145 004.-	
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	40 831.-	29 799.-	
Mitmesugused tegevuskulud	31 143.-	27 814.-	
Tööjõukulu	14 234.-	-	
s.h. palk	10 664.-	-	
s.h. sots.maks ja töötuskindlustus	3 570.-	-	
Kulum	28 120.-	18 747.-	
s.h. kinnisvarainvesteeringu kulum	28 120.-	18 747.-	
Muud ärikulud	4 532.-	4 886.-	
ÄRIKULUD KOKKU	118 860.-	81 246.-	
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	- 56 601.-	63 758.-	
FINANTSTULUD			
muud intressi- ja finantstulud	331.-	177.-	
FINANTSTULUD KOKKU	331.-	177.-	
FINANTSKULUD			
intressikulud	154.-	103.-	
FINANTSKULUD KOKKU	154.-	103.-	
KAHJUM MAJANDUSTEGEVUSEST	- 56 424.-	63 832.-	
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	- 56 424.-	63 832.-	

Juhatuse liige:



LISA 5 - RAHAVOOGUDE ARUANNE

	01.01.2004.a. 31.12.2004.a.	01.03.2003.a. 31.12.2003.a.	lisa nr.
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
1.Puhaskasum (-kahjum)	- 56 424.-	+ 63 832.-	
2.Amortisatsioon	+ 28 120.-	+ 18 747.-	1
Rahavoogude muutus puhaskasumist kokku	- 28 304.-	+ 82 579.-	
Käibevara jääkide muutus	- 13 491.-	- 4 500.-	
s.h..ostjatelt laekumata arved	- 13 491.-	- 4 500.-	
Lühiajaliste kohustuste jääkide muutus	+ 158 438.-	+ 645 866.-	
s.h. tagatiseta võlakohustused	+ 150 000.-	+ 600 000.-	
s.h. hankijatele tasumata võlgadest	- 2 002.-	+ 2 002.-	
s.h. muud lühiajalised võlad	+ 10 000.-	+ 40 000.-	
s.h.maksuvõlgadest	- 3 864.-	+ 3 864.-	
s.h.viitvõlad	+ 4 304.-	-	
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	+ 116 643.-	+ 723 945.-	
RAHAVOOD INVESTEERINGUTEST			
Kinnisvarainvesteering	-	- 703 004.-	1
Maa	- 210 279.-	-	1
RAHAVOOD FINANTSEERINGUTEST	-	+ 100 000.-	
Osakapitali suurenemine	-	+ 100 000.-	2
KOKKU ETTEVÖTTE RAHAVOOD	- 93 636.-	+ 120 941.-	
RAHAJÄÄGI MUUTUS:			
1.Kassa ja pangakontode jääk 01.01.2004	120 941.-	-	
2.Kassa ja pangakontode jääk 31.12.2004	27 305.-	120 941.-	
KOKKU RAHAJÄÄGI MUUTUS	- 93 636.-	+ 120 941.-	

Juhatuse liige:



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	osakapital	kohustuslik reservkapital	eelmiste perioodide kasum	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.-

Täpsem informatsioon osakapitali kohta lisas nr.2

Juhatuse liige:



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

Osaühing Varamu Kinnisvara 2004.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 2004.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. Nõude hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevalt informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varue soetamise või tootmisega seotud otsustest 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 eksploatatsiooni antavad esemed kohe 100% kuludesse. Kuludesse kantud

väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi

sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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 ühepoolselt 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 tulnevat 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. Tulenevalt 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 31.12.2004.a. ja aruande koostamise kuupäeva 01.06.2005.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 raamatupidamoise 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



LISA 1 - KINNISVARAINVESTEERING

HOONED

	Soetus- maksumus	Akumuleeritud kulum	Jääk- väärtus
Jääk aasta algul (01.01.2004)	703 004.-	18 747.-	684 257.-
Aasta jooksul:			
Ostetud	-	-	-
Müüdud	-	-	-
Arvestatud kulum		28 120.-	28 120.-
Jääk aasta lõpul (31.12.2004)	703 004.-	46 867.-	656 137.-

MAA

Jääk aasta algul (01.01.2004)	-	-	-
Aasta jooksul:			
Ostetud	210 279.-	-	210 279.-
Müüdud	-	-	-
Jääk aasta lõpul (31.12.2004)	210 279.-	-	210 279.-

KINNISVARAINVESTEERING

KOKKU :	913 283.-	46 867.-	866 416.-
----------------	------------------	-----------------	------------------

TEENITUD RENDITULU KINNISVARAINVESTEERINGULT

2004.a. teenitud renditulu 12 000.- krooni.

HALDAMISEGA SEOTUD KULUD KINNISVARAINVESTEERINGULT

2004.a. haldamisega seotud kulud kokku 19445.- krooni.

Juhatuse liige:



LISA 2 – OSAKAPITAL OSAÜHINGUS

Osaühing Varamu Kinnisvara osakapital 100 000 krooni jaguneb 1 osaks :
1 osa 100 000 krooni

LISA 3 – MAKSEVÕLA JÄÄKIDE ARUANNE**MAKSEVÕLGADE DESIFREERING:**

seisuga 31.12.2004.a. seisuga 31.12.2003.a.

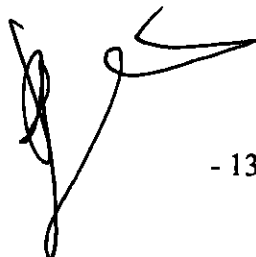
Maamaks	-	3 761.-
Intressid	-	103.-
KOKKU :	-	3864.- EEK

LISA 4 – NETO REALISEERIMISKÄIVE

OÜ Varamu Kinnisvara realiseerimise netokäive jaguneb geograafiliste piirkondade vahel järgmiselt:

RIIK	2004.a	2003.a
EESTI VABARIIK	47 648.-	125 744.-
s.h. teenus	47 648.-	125 744.-
KOKKU :	47 648.-	125 744.-

Juhatusel liige:



LISA 5 – KASUTUSRENT

Osaühing Varamu Kinnisvara rendib juhatuse liikmelt Raivo Laasmägi'lt vara tasuta kasutamislepingu alusel ühte hoonet Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tn.1.

Olulised finantskitsendused: renditud varade edasirentimine on lubatud vaid rendileandja kirjalikul nõusolekul.

LISA 6 - TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Osaühing Varamu Kinnisvara on 2004.aastal teinud tehinguid järgmiste ettevõttega seotud osapooltega:

Omaniku laenud:

Juhatuseliige Raivo Laasmägi on andnud tagatiseta laenu:

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

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

KOKKU summas 750 000 krooni.

Juhatuseliige:



KASUMI JAOTAMINE

Eelmiste perioodide kasumi jääk oli 53 832.- EEK

2004 aruandeaasta kahjum - 56 424.- EEK

Jaotamata kasum peale majandusaasta aruande
kinnitamist - 2 592.- EEK

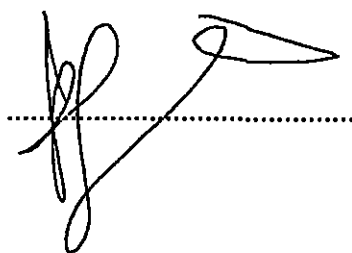
Juhatuse liige:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a long horizontal stroke that ends in a small loop.

JUHATUSE ALLKIRJAD 2004.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.

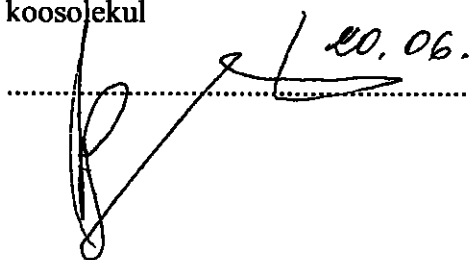
Juhatus on koostanud 2004.aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatuse liige
Raivo Laasmägi



.....20.06.....2005.a.

OÜ Varamu Kinnisvara 2004. aasta majandusaasta aruanne on kinnitatud
koosolekul



.....20.06..... 2005. aastal.