

Võla ja võlgnevused
registreeritud
28.06.2008

Lõpp
45721

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus 01.01.2008

Aruandeaasta lõpp 31.12.2008

OSAÜHING VARAMU KINNISVARA

Äriregistrikood **10897362**

Ettevõtte juriidiline aadress Pikk 24B
Rakvere
44307 Lääne-Virumaa

Telefon 528 2330

Lisatud dokumendid: kasumi jaotamise ettepanek
osanike nimekiri
tegevusalade loetelu



SISUKORD

Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Aastaaruande lisad	
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud Arvestuspõhimõtted	9-10
Lisa 1 Raha ja selle ekvivalendid	11
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteering	11
Lisa 4 Maksuvõla jääk maksude lõikes	12
Lisa 5 Võlakohustused	12
Lisa 6 Omakapital	13
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9 Muud ärikulud	13
Lisa 10 Rahavoogude aruanne	14
Juhatuse allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele	15
Kasumi jaotamise ettepanek	15
Osanike nimekiri	16
Tegevusalade loetelu	17



TEGEVUSARUANNE

Osaühing VARAMU KINNISVARA põhitegevus on kinnisvara ost-müük ja haldamine.

OÜ Varamu Kinnisvara tegevus algas 01.03.2003.a.

2006.a. realiseerimise netokäive 189 283 EEK

2007.a. realiseerimise netokäive 96 200 EEK

2008.a. realiseerimise netokäive 92 222 EEK

OÜ Varamu Kinnisvara juhatus koosneb ühest liikmest.

Juhatuseliikmele palka ega muid tasusid makstud ei ole.

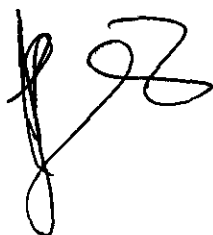
OÜ Varamu Kinnisvaral on üks töötaja. Kasutatud palgafond 52,0 tuh. EEK.

Peamised finantssuhtarvud

	2008	2007
Müügitulu	92	96
Käibe kasv	- 4,17%	- 49,21%
Brutokasumi määr	-193,48%	- 82,2%
Puhaskasum (tuh. Kr.)	- 147	- 77
Kasumi kasv	- 90,9%	- 107,9%
Puhasrentaabilus	- 159,78%	- 80,21%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	20,82	19,22
ROA	- 4,17%	- 2,09%
ROE	- 4,21%	- 2,12%

2009.a. on kavas realiseerimismahtu säilitada.

Juhatuseliige
Raivo Laasmägi



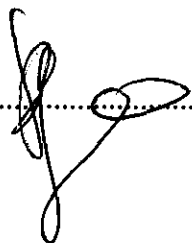
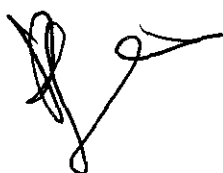
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 3 kuni 15 toodud OÜ Varamu Kinnisvara 2008.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 22.06.2009.a. on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Varamu Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

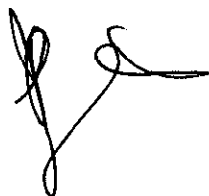
Raivo Laasmägi
Juhatus liige

RAAMATUPIDAMISBILANSS

	Majandusaasta lõpul 31.12.2008	Majandusaasta algul 01.01.2008	lisa nr.
AKTIVA			
Raha ja pangakontod	665 328	787 499	1
Nõuded ja ettemaksed	19 996	12	2
Viitlaekumised	1 177	-	
KÄIBEVARA KOKKU	686 501	787 511	
Põhivara	-	-	
kinnisvarainvesteering(soetusmaksumuses)	3 196 769	3 121 641	3
akumuleeritud kulum (-)	- 361 197	- 232 417	3
MATERIAALNE PÕHIVARA KOKKU	2 835 572	2 889 224	
AKTIVA KOKKU	3 522 073	3 676 735	
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlad tarnijatele	5 793	1 334	5
Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud	8 500	-	5
Muud lühiajalised kohustused	8 000	32 000	5
Maksuvõlad	1 413	1 498	4
Viitvõlad	9 792	6 116	5
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED	33 498	40 948	
KOHUSTUSED KOKKU	33 498	40 948	
Osakapital	100 000	100 000	6
Kohustuslik reservkapital	10 000	10 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	3 525 787	3 602 307	
Aruandeaasta kahjum	- 147 212	- 76 520	
OMAKAPITAL KOKKU	3 488 575	3 635 787	
PASSIVA KOKKU	3 522 073	3 676 735	

Juhatuse liige :



**KASUMIARUANNE
(SKEEM 1)**

	Aruande majandusaastal 01.01.-31.12.2008	Eelmisel majandusaastal 01.01.-31.12.2007	Lisa nr.
ÄRITULUD			
Realiseerimise netokäive	92 222	96 200	7
Muud äritulud	-	40 109	
ÄRITULUD KOKKU	92 222	136 309	
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal	-	-	
Mitmesugused tegevuskulud	- 71 812	- 38 998	8
Tööjõukulu	- 70 050	- 60 614	
s.h. palk	- 52 551	- 45 471	
s.h. sots.maks ja töötuskindlustus	- 17 499	- 15 143	
Kulum	- 128 780	- 115 718	3
Muud ärikulud	-	- 51	9
ÄRIKULUD KOKKU	- 270 642	- 215 381	
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	- 178 420	- 79 072	
FINANTSTULUD			
muud intressi- ja finantstulud	31 208	16 655	
FINANTSTULUD KOKKU	31 208	16 655	
FINANTSKULUD			
Muud finantskulud	-	-	
FINANTSKULUD KOKKU	-	-	
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST - 147 212		- 62 417	
Dividendide tulumaks	-	- 14 103	
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	- 147 212	- 76 520	

Juhatuse liige



RAHAVOOGUDE ARUANNE**RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST**

	01.01.2008.a. 31.12.2008.a.	01.01.2007.a. 31.12.2007.a.	lisa nr.
Ärikasum (-kahjum)	- 178 420	- 93 175	
Põhivara kulum	128 780	109 700	3
Käibevara jääkide muutus	- 21 161	1 059	10
Hankijad	4 459	- 5 753	
Muud lühiajalised võlad	- 24 000	32 000	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	12 091	- 7 069	10
Laekunud intressid	31 208	16 655	
Makstud dividendid	-	- 50 000	
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	- 47 043	3 417	
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Soetatud kinnisvarainvesteering	- 75 128	- 301 959	3
Kinnisvarainvesteeringu müük	-	300 910	3
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERINGUTEST	- 75 128	- 1 049	
RAHAVOOD KOKKU	- 122 171	2 368	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	787 499	785 131	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	665 328	787 499	1
Raha ja raha ekvivalentide muutus	- 122 171	2 368	

Juhatuse liige:



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	osakapital	kohustuslik reservkapital	eelmiste perioodide kasum/kahjum	dividendide maksed	aruandeaasta kasum/kahjum	kokku
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
31.12.2005.a.	100 000	10 000	- 2 592	-	2 677 642	2 785 050
31.12.2006.a.	100 000	10 000	2 675 050	-	977 257	3 762 307
31.12.2007.a.	100 000	10 000	3 652 307	- 50 000	- 76 520	3 635 787
31.12.2008.a.	100 000	10 000	3 525 787	-	- 147 212	3 378 575

Täpsem informatsioon osakapitali kohta lisas nr.2

Juhatuse liige



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

Osaühing Varamu Kinnisvara 2008.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 2008.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. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevalt informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varue soetamise või tootmisega seotud otsestest ja kaudsetest kuludest, milleta 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 ekspluatatsiooni antavad esemed kohe 100% kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse soetamise kuust.

Kinnisvarainvesteering

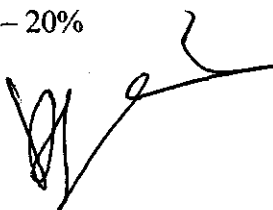
Kinnisvarainvesteeringuks loetakse hoone, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses.

Amortisatsioonimäärad aastas:

Hooned – 4 %

Masinad ja seadmed – 15%

Muu põhivara – 20%



Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- 1.) rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvald 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 tulenevat 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 müüdüd kauba tootmiskulud.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1.jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende 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 31.12.2008.a. ja aruande koostamise kuupäeva 22.06.2009.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 raamatupidamise 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

Juhatuse liige



LISA 1 RAHA JA SELLE EKVIVALENDID

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	7 319	1 319
Arveldusarve pangas	58 009	130 256
Deposiidikontod pangas	600 000	655 924
Kokku	665 328	787 499

LISA 2 NÕUDED JA ETTEMAKSED

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	19 996	-

Ostjatelt laekumata arvete saldod on võrreldud. Laekumata arveid ei ole otstarbekas ebatõenäolisteks tunnistada.

LISA 3 KINNISVARAINVESTEERING HOONED

	Soetus- maksumus	Akumuleeritud kulum	Jääk- väärtus
Jääk aasta algul (01.01.2007)	3 120 592	122 717	2 997 875
Aasta jooksul:			
Ostetud	301 959	-	301 959
Müüdud	300 910	6 018	294 892
Arvestatud kulum		115 718	115 718
Jääk aasta lõpul (31.12.2007)	3 121 641	232 417	2 889 224
Jääk aasta algul (01.01.2008)	3 121 641	232 417	2 889 224
Aasta jooksul:			
Ostetud	75 128	-	75 128
Arvestatud kulum		128 780	128 780
Jääk aasta lõpul (31.12.2008)	3 196 769	361 197	2 835 572
KINNISVARAINVESTEERING KOKKU :	3 196 769	361 197	2 835 572

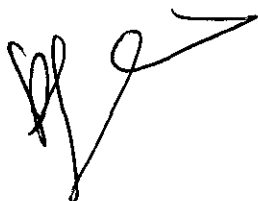
TEENITUD RENDITULU KINNISVARAINVESTEERINGULT

2007.a. teenitud renditulu 96 200 krooni.
2008.a. teenitud renditulu 92 222 krooni

HALDAMISEGA SEOTUD KULUD KINNISVARAINVESTEERINGULT

2007.a. haldamisega seotud kulud kokku 12 769 krooni.
2008.a. haldamisega seotud kulud kokku 43 779 krooni

Juhatuse liige:



LISA 4 MAKSEVÕLA JÄÄKIDE ARUANNE

	seisuga 31.12.2008.a.		seisuga 31.12.2007.a.	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	võlg
Sots.maks		1 136		1 147
Üksikisiku tulumaks		246		320
Töötuskindlustusmakse		31		31
Maamaks	12		12	
KOKKU	12	1 413	12	1 498

LISA 5 VÕLAKOHUSTUSED

	31.12.2008	31.12.2007
Muud tulevaste perioodide ettemakstud kulud	8 500	-
Võlad hankijatele	5 793	1 334
Muud lühiajalised kohustused	8 000	32 000
Viitvõlad	9 792	6 116
Puhkusekohustus	3 673	2 910
Töötasu	6 119	3 206
Võlakohustused kokku	32 085	39 450

Osaühing Varamu Kinnisvara on 2007.aastal teinud tehinguid järgmiste ettevõttega seotud osapooltega:

Lühiajalised võlakohustused:

Osanik on andnud tagatiseta laenu summas 32 000 krooni.
(Tagasimaks 2008.a.)

Osaühing Varamu Kinnisvara on 2008.aastal teinud tehinguid järgmiste ettevõttega seotud osapooltega:

Lühiajalised võlakohustused:

Osanik on andnud tagatiseta laenu summas 8 000 krooni.
(Tagasimaks 2009.a.)

Juhatusel liige



LISA 6 OMAKAPITAL

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital kroonides	100 000	100 000
Osade arv	1	1
Osa nimiväärtus	100 000	100 000

LISA 7 MÜÜGITULU**RIIK**

	2008.a	2007.a
EESTI VABARIIK	92 222	96 200
s.h. teenus	92 222	96 200
KOKKU :	92 222	96 200

Tegevusala EMTAK järgi 68201-Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus

LISA 8 MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD

	31.12.2008	31.12.2007
Elekter, kommunaalteenused	43 779	11 760
Sidekulu	8 574	7 552
Bürootarbed	-	2 653
Reklaam	924	342
Panga teenus	1 605	1 657
Muud tegevuskulud	16 930	15 034
KOKKU	71 812	38 998

LISA 9 MUUD ÄRIKULUD

	31.12.2008	31.12.2007
Viivised, intressid	-	51
Kokku	-	51

Juhatuse liige



LISA 10 RAHAVOOGUDE ARUANNE

	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara jääkide muutus	- 21 161	1 059
Nõuded ostjate vastu	- 19 984	-
Viitlaekumised	- 1 177	- 1 059
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	12 091	- 7 069
Muud tulevaste perioodide ettemakstud kulud	8 500	- 6 500
Maksuvõlad	- 85	73
Võlad töövõtjatele	3 676	- 642

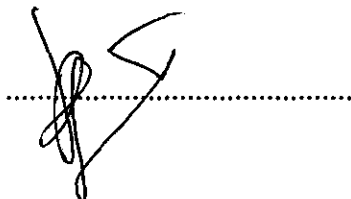
Juhatuse liige



JUHATUSE ALLKIRJAD 2008.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.

OÜ Varamu Kinnisvara 2008 majandusaasta aruanne, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja kasumi jaotuse ettepanekust on kinnitatud osaühingu osanike üldkoosoleku poolt 22.juunil 2009.aastal ning allkirjastatud 22.juunil 2009.aastal.

Juhatuse liige
Raivo Laasmägi

**MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

Eelmiste perioodide kasum oli 3 525 787 EEK

2008 aruandeaasta kahjum - 147 212 EEK

Jaotamata kasum peale majandusaasta aruande
kinnitamist 3 378 575 EEK

Juhatuse liige:



OSANIKE NIMEKIRI

NIMI RAIVO LAASMÄGI

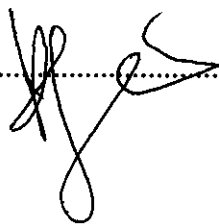
ISIKUKOOD 35810045217

AADDRESS LÄÄNE-VIRUMAA
44306 RAKVERE
TAARA 12

OSADE
NIMIVÄÄRTUS 100 000

OÜ Varamu Kinnivara
juhatuse liige:

Raivo Laasmägi



.....



TEGEVUSALADE LOETELU

Tegevusala

68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus 92 222 EEK

Kokku: 92 222 EEK

Juhatusel liige

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'V' shape with a loop at the top and a horizontal stroke at the bottom.