

Majandusaasta aruanne

Ärinimi	OÜ Eurex Vara
Äriregistri kood	11324361
Aadress	Pronksi 7-9, Tallinn 10124
Telefon	372 6 164 120
Faks	372 6 164 129
Elektronpost	info@eurex.ee
Kodulehekülg	www.eurex.ee
Põhitegevusala	Kinnisvara haldus
Majandusaasta algus	01.jaanuar. 2007
Majandusaasta lõpp	31.detsember. 2007
Tegevjuht	Mihkel Rõuk
Lisatud dokumendid	1. Kasumi jaotamise ettepanek 2. Osanike nimekiri

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 2 Raha.....	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed.....	12
Lisa 4 Maksud	12
Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded.....	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Kapitalirent	14
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed.....	15
Lisa 11 Omakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud ja muud ärikulud	16
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	16
Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele.....	17
Kahjumi katmis ettepanek.....	18

TEGEVUSARUANNE

OÜ Eurex Vara on asutatud eesmärgiga hallata emaettevõttega seotud kinnisvara, samuti pakkuda kinnisvaraga seotud teenuseid eraisikutele ja ettevõtetele. Kõrvaltegevusena pakutakse liisingu vahendamise teenust ning renditakse soovijatele

2007. aastal tegeleti põhiliselt ettevalmistavate ülesannetega – sõlmiti üürilepingud Tallinnas Pronksi tn. ja Estonia pst. asuvate ruumide osas, mida plaanitakse anda allüürile. Samuti sõlmiti leping, telliti ja paigaldati reklaampinnad Pronksi ja Raua tn. nurgas asuvale hoonele, mida plaanitakse tulevikus välja rentima hakata.

Aktiivselt alustati sõiduautodele liisinglepingute vahendamisega.

OÜ Eurex Vara müügitulu oli 2007. aastal 786 121 Eesti krooni, millest enamuse moodustas tulu liisingu vahendamisest.

Lõppenud majandusaasta kahjumiks kujunes 475 778 Eesti krooni, mis oli tingitud reklaampinna ehitustööde ühekordsest kulust, samuti ei olnud 2007. aastal veel sõlmitud allüürilepinguid büroo- ja kontoriruumidele.

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on sõlmitud enamuste ruumide osas allüüri lepingud, samuti on leitud rentnik 2/3 reklaampindadele.

Et viia ettevõtte omakapital vastavusse äriseadustikus kehtestatud nõuetele, plaanib emaettevõtte suurendada OÜ Eurex Vara osakapitali mitterahalise sissemaksega vähemalt 900 000 Eesti krooni võrra. Samuti on käesoleva aruande koostamise hetkeks sõlmitud lepingud, millega loodetakse ettevõtte kahjumist välja tuua.

2008. aastal plaanitakse jätkata kinnisvara haldamisega ja vahendamisega seotud teenustega, liisingu vahendamisega ning reklaampindade rentimisega.

2007. aastal töötas ettevõttes üks juhatuse liige, kellele tasu ei makstud. 2008. aastal töötajaskonna suurendamist ei plaanita.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Eurex Vara tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Eurex Vara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Eurex Vara on jätkuvalt tegutsev.

Tallinnas

2008

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	2	4 086	2 201
Nõuded ja ettemaksed	3	1 367 183	37 799
Käibevara kokku		1 371 269	40 000
Põhivara			
Materiaalne põhivara	6	984 341	
Põhivara kokku		984 341	
AKTIVA (VARAD) KOKKU		2 355 610	40 000
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	2 180 116	
Võlad ja ettemaksed	10	31 837	
Lühiajalised kohustused kokku		2 211 953	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	9	579 435	
Pikaajalised kohustused kokku		579 435	
KOHUSTUSED KOKKU		2 791 388	
OMAKAPITAL			
Omaaktsiad ja osad	11	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital			
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)			
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-475 778	
OMAKAPITAL KOKKU		-435 778	40 000
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		2 355 610	40 000

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	12	786 121	
Muud äritulud	13	75 983	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	14	-758 301	
Mitmesugused tegevuskulud	14	-446 009	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	-96 716	
Muud ärikskulud	13	-99	
Äriksasum (-kahjum)		-439 021	0
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-78 664	
Muud finantstulud ja -kulud		41 907	
Finantstulud ja -kulud kokku		-36 757	
Kasum (kahjum)		-475 778	0

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-475 778	
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	-96 716	
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-1 135 952	-37 799
Varude muutus			
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		611 272	
Makstud intressid			
Makstud ettevõtte tulumaks			
Kokku rahavood äritegevusest		-1 097 174	-37 799
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	6	-1 081 057	
Saadud intressid			
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 081 057	0
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		2 756 521	
Saadud laenude tagasimaksed		-671 239	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	7	94 834	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		2 180 116	0
Rahavood kokku		1 885	-37 799
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	2 201	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 885	-37 799
Valuutakursi muutuste mõju			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	4 086	2 201

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Oma- aktsiad	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Osakapital	40 000			40 000
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000			40 000
Aruandeperioodi puhaskasum			-475 779	-475 779
Kohustusliku reservkapitali suurendamine				
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000		-475 779	-435 779

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Eurex Vara 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. 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 laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. 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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Masinad ja seadmed	30% aastat
Arvutustehnika	30% aastat
Trantspordivahendid	12% aastat
Majandusinventar	12% aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Rendiarvestus

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. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooni-perioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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 kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	3 389	
Pangakontod	697	2 201
Tähtajalised hoiused		
Raha kokku	4 086	2 201

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	22 854	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Nõuded ostjate vastu kokku	22 854	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	136 789	
Muud lühiajalised nõuded (lisa 5)	1 190 000	
<i>s.h Nõuded ematettevõtja ja teiste konsolideerimisgruppidevõtete vastu</i>	1 190 000	
<i>Intressid</i>		
<i>Muud viitlaekumised</i>		
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	17 540	37 799
Ettemaksed kokku	1 344 329	37 799
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 367 183	37 799

Lisa 4 Maksud

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	136 789			
Ettevõtte tulumaks				
Üksikisiku tulumaks				
Sotsiaalmaks				
Kohustuslik kogumispension				
Töötuskindlustusmaks				
Kokku	136 789	0	0	0

Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>					
	Saldo		1-5 aasta	üle 5	Intressi-	Tagasimakse
	31.12.2007	12 kuu jooksul	jooksul	aasta	määr	tähtaeg
Nõuded emaettevõttele	1190000	1190000			12%	31.12.2008
Kokku	1190000	1190000				

Ettevõtte lühiajalised nõuded on Eesti kroonides.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Maa ja	Masinad	Muu	Lõpeta-	Ettemaks	Kokku
	ehitised	ja	inventar	mata	põhivara	
		seadmed		põhivara	eest	
Soetusmaksumus 31.12.2006	0	0	0	0	0	0
Soetamine		859 057	222 000			1081057
sh lõpet-ta ehitusest ja ettemaksetelt						0
sh kapitalirendiga		859 057				859057
Müük (-)						0
Mahakandmine (-)						0
Ümberklassifits. kinnisvarainvesteeringuks						0
Soetusmaksumus 31.12.2007	0	859 057	222 000	0	0	1 081 057
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	0	0	0	0	0
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)		94 496	2 220			96 716
Müüdnud põhivara kulum (-)						0
Mahakantud põhivara kulum (-)						0
Tehtud mitterah. sissem. pv kulum (-)						0
Allahindlus (+)						0
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0	94 496	2 220	0	0	96 716
Jääkmaksumus 31.12.2006	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2007	0	764 561	219 780	0	0	984 341

Lisa 7 Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus			
Akumuleeritud kulum			
Jääkmaksumus			
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	859 057		859057
Akumuleeritud kulum	-94 496		-94496
Jääkmaksumus	764561		764561

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisa 9.

Lisa 8 Kasutusrent

OÜ Eurex Vara on võtnud kasutusrendile sõiduaudod.

	31.12.2007	31.12.2006
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	588 847	
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:	1 206 088	
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	219 836	
<i>1-5 aastat</i>	986 252	
<i>üle 5 aasta</i>	0	

2007 a. Soetatud kasutusrendiga sõiduaudode vara maksumus on 1 794 935 krooni.

Intresse perioodil 01.07.2007 – 31.12.2012 tasuda 286 460 krooni , 2007 aastal tasuti intresse 23 575 krooni.

Intress muutuv euribori muutuste tõttu.

Lisa 9 Laenukohustused

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>					Intressi- määr
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Tagasimakse tähtaeg	
Kohustused emattevõttele	666591	666591			31.12.2008	8%
Pikaajalised pangalaenud						
<i>s.h AS Sampo pank</i>						

AS Eesti Ühispank

Kapitalirendikohustused	674269	94834	579435	01.01.2012	5%
Muud lühiajalised kohustused	1418691	1418691			
Kokku	2759551	2180116	579435		
s.h pikaajaline laenukohustus					

Tagasimakse tähtaeg

	Saldo	12 kuu	1-5 aasta	üle 5	Tagasimakse	Intressi-
	31.12.2006	jooksul	jooksul	aasta	tähtaeg	määr
Pikaajalised pangalaenud						
s.h AS Sampo pank						
AS Eesti Ühispank						
Kapitalirendikohustused						
Faktooringukohustus						
Lühiajalised laenud						
Kokku						
s.h pikaajaline laenukohustus						

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	23 940	
Saadud ettemaksed	7 897	
Võlad ja ettemaksed kokku	31 837	

Lisa 11 Omakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv	1	1
Osade nimiväärtus	40 000	40 000

Lisa 12 Müügitulu

OÜ Eurex Vara müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2007	2006
Eesti	786 121	
Kokku	786 121	

OÜ Eurex Vara müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/ tooted	2007	2006
Kauba müük	185200	
Teenuse müük	20900	
Lepingutasud	25587	
Müük edasiliisimisest	554434	
Kokku	786121	

Lisa 13 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2007	2006
Intressid	23800	
Muud äritulud	52183	
Muud äritulud kokku	75983	

Muud ärikulud	2007	2006
Muud äritulud	-99	
Muud äritulud kokku	-99	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2007	2006
Kasutusrenikulud	-758301	
Rent	-323920	
Kindlustus	-69885	
Valveteenus	-15047	
Autode hooldus ja remot	-12360	
Muud teenused	-24797	
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	-1204310	

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

OÜ Eurex Vara 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud üldkoosoleku poolt
..... 2008, kinnitamine

Juhatuse liige
Mihkel Rõuk

KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

OÜ Eurex Vara juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku katta 2007. aasta kahjum alljärgnevalt

Et viia ettevõtte omakapital vastavusse äriseadustikus kehtestatud nõuetele, plaanib emaettevõtte suurendada OÜ Eurex Vara osakapitali mitterahalise sissemaksega vähemalt 900 000 Eesti krooni võrra. Samuti on käesoleva aruande koostamise hetkeks sõlmitud lepingud, millega loodetakse ettevõtte kahjumist välja tuua.

Osanike nimekiri

OÜ Eurex Vara osanike nimekiri on alljärgnevalt:

Osanike nimekiri kinnitatud juhatuse otsusega 20.11.2006.a.

Osanik	reg kood	osa suurus	Osa nimiväärtus	esindatus
OÜ Eurex Capital	10543836	100%	40 000 EEK	esindaja Mihkel Rõuk, juhatuse liige isikukood 3770428056

Käesolevaga kinnitan andmete õigsust:

Mihkel Rõuk OÜ Eurex Vara juhatuse liige	2008
---	------

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ EUREX VARA (registrikood: 11324361) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Mihkel Rõuk (Juhatuse liige) - kinnitanud 15.05.2008