

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

12 -06- 2009

.....337/11..... Sirje Mägi

OÜ Vara ja Hooldus
Majandusaasta aruanne
01.10.2007 – 31.12.2008

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

12 -06- 2009

OÜ VARA JA HOOLDUS

Majandusaasta algus: 1. oktoober 2007
Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2008

Äriregistri kood 10057567
Aadress: Kotka 1, Tallinn 11315
Telefon: 651 8836
Faks: 651 8831
Elektronpost vjh@vjh.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss.....	6
(kroonides).....	6
Kasumiaruanne [SKEEM 1].....	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha ja pangakontod.....	13
Lisa 3 Aktsiad ja muud väärtpaberid	13
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 5 Viitlaekumised ja ettemaksed	14
Lisa 6 Maksud.....	14
Lisa 7 Materiaalne põhivara.....	14
Lisa 8 Kapitalirent	15
Lisa 9 Võlakohustused.....	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Potentsiaalsed nõuded	16
Lisa 12 Omakapital	16
Lisa 13 Müügitulu.....	16
Lisa 14 Muud äritulud.....	17
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 16 Muud tegevuskulud.....	17
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega.....	18
Tegevjuhtkonna ja nõukogu allkirjad 01.10.2007-31.12.2008.a majandusaasta aruandele	19
Kasumi jaotamise ettepanek.....	20
OÜ Vara ja Hooldus aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK).....	21
OÜ Vara ja Hooldus osanike nimekiri	22



TEGEVUSARUANNE

Eelmisel majandusaasta perioodil, s.o. 01.10.2006-30.09.2007 koostati konsolideeritud aruanne. OÜ Vara ja Hooldus konsolideeritud aruandes oli kajastatud OÜ Vara ja Hooldus (emaettevõtte) ja OÜ Maakri KVF (tütarettevõtte, OÜ Vara ja Hoolduse osalus 100%) majandustulemusi.

17.oktoobril 2007.a sõlmiti jagunemisleping, milles OÜ Vara ja Hooldus osanikud otsustasid eraldamise teel osa oma varast üle anda OÜ-le Maakri.

Vastavalt jagunemislepingule annab OÜ Vara ja Hooldus OÜ-le Maakri üle OÜ Maakri KVF osa nimiväärtusega 300 000 krooni, rahalise väärtusega 97 933 893 krooni (mitterahaline sissemaks). Mitterahalist sissemakset on hinnatud netovarade meetodil.

OÜ Vara ja Hooldus põhikirja muudatusega 01.09.2008.a muudeti majandusaasta perioodi: majandusaasta algus 01.01 ja majandusaasta lõpp 31.12.

Käesolev aruanne on koostatud perioodi 01.10.2007 kuni 31.12.2008 kohta, s.o. 15 kuud.

Osaühing Vara ja Hooldus alustas oma tegevust 1996. aastal. Peamiseks tegevusalaks oli elu- ja mitteeluruumide hooldus- ja kommunaalteenuste vahendamine; elu- ja mitteeluruumide erastamine ning võõrandamine.

Seisuga 31.12.2008.a on erastamata 8 eluruumi. Erastamisprotsessi loodame lõpetada 2009.a.

Peamiseks tegevuseks on debitoorse võlgnevuse sissenõudmine ning raamatupidamisteenuste osutamine. Töömahu vähenemisega koondati ka töötajaid.

OÜ Vara ja Hooldus	
Perioodi kahjum oli	-101 088 023 krooni
Nõukogu liikmete töötasu	180 000 krooni
Juhatuse liikmete töötasu	375 000 krooni
Muu töötasu	622 381 krooni
Töötajate arv perioodi lõpul	3

Järgmisel majandusaastal loodame suurendada raamatupidamisteenuste osutamist.

Põhilised majandussuhtarvud.

	01.10.07- 31.12.08	01.10.06- 30.09.07
Lühiajal.kohustuste kattekordaja (Käibevara/lühiaj.koh) Current Ratio	1,08	8,79
Likviidsuskordaja ((Käibevara-varud)/lühiajal.koh.) Quick Ratio	0,97	8,71
Võõrkapitali osatähtsus (Kohustused/passiva) Debt/Equity Ratio	0,46	0,05
Omakapitali kordaja (kohustused/Omakapital)	0,86	0,05
Varade tulukus e. ROA /Puhaskasum/per. kesk.aktivad)	0	0,11
Omakapitali tulukus ROE	0	0,01



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Vara ja Hooldus juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 15.03.2009 vahemikul.

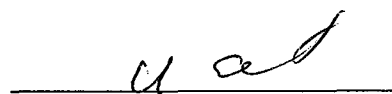
Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ Vara ja Hooldus jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.



Juhatuse liige
Urmas Kivisalu



Juhatuse liige
Marju Elmat

Tallinnas, 15.märts 2009

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	01.10.2007- 31.12.2008	konsolideeritud 01.10.2006- 30.09.2007
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	583 620	2 863 806
Aktsiad ja muud väärtpaberid	3	5 946	4 633 660
Nõuded ostjate vastu	4	162 414	332 459
Muud nõuded		0	7 609 884
Viitlaekumised ja ettemaksed	5	27 919	473 582
Müügiootel varad		89 670	154 830
Käibevara kokku		869 569	16 068 221
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		0	140 000
Kinnisvarainvesteeringud		0	9 080 000
Materiaalne põhivara	7	877 448	1 657 492
Põhivara kokku		877 448	91 877 492
AKTIVA (VARAD) KOKKU		1 747 017	107 945 713
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	9	632 330	1 103 382
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		0	267 197
Võlad tarnijatele		66 244	149 404
Maksuvõlad	6	41 771	156 949
Võlad ja ettemaksed	10	65 186	150 616
Lühiajalised kohustused kokku		805 531	1 827 548
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused		0	3 676 153
Pikaajalised kohustused kokku		0	3 676 153
KOHUSTUSED KOKKU		805 531	5 503 701
Omakapital			
Osakapital	12	42 000	42 000
Ülekurss		604 280	604 280
Kohustuslik reservkapital		10 000	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		101 293 229	100 433 175
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-101 008 023	1 352 557
OMAKAPITAL KOKKU		941 486	102 442 012
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		1 747 017	107 945 713



Kasumiaruanne [SKEEM 1]
(kroonides)

	Lisa nr	01.10.2007- 31.12.2008	konsolideeritud 01.10.2006- 30.09.2007
Müügitulu	13	847 552	5 538 680
Muud äritulud	14	259 759	3 372 576
Kaubad, toore, materjal ja teenused	15	444 815	1 909 468
Mitmesugused tegevuskulud	16	1 480 919	1 242 981
Lootusetud ja ebatõenäoliselt laekuvad summad		-521 679	-612 662
Tööjõu kulud			
Palgakulu		1 177 381	2 054 476
Sotsiaalmaks		390 931	684 928
Tööjõu kulud kokku		1 568 312	2 739 404
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	375 646	365 694
Muud ärikulud		0	1 636 998
Ärikasum (-kahjum)		-2 240 702	1 629 373
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud		233 595	786 360
Finantskulud		-98 602 182	-403 176
Finantstulud ja -kulud kokku	17	-98 368 587	383 184
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-100 609 289	2 012 557
Ettevõtte tulumaks		398 734	660 000
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-101 008 023	1 352 557



Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa nr.	01.10.2007- 31.12.2008	konsolideeritud 01.10.2006- 30.09.2007
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		-101 008 023	1 352 557
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	375 646	365 694
Dividendide tulumaks		398 734	660 000
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest		58 681	-3 068 186
Finatskulu tütarettevõttest		98 515 218	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest		0	1 567 563
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist		0	-295 280
Kasum (kahjum) pikaajalistelt investeeringutelt		-35 698	0
Intressi tulu-kulu		-143 412	-98 628
Finantstulu väärtpaberitelt	22	13 769	-72 439
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		2 802 357	-428 500
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-2 592 832	-282 888
Makstud intressid	22	-69 068	-378 643
Makstud tulumaks		-398 734	-660 000
Kokku rahavood äritegevusest		-2 083 362	-1 338 750
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	10	0	-364 407
Kinnisvarainvesteeringu soetus		0	-22 563
Materiaalse põhivara müük		0	3 200 000
Kinnisvarainvesteeringute müük		0	2 125 280
Sidusettevõtte soetus		0	-140 000
Antud laenud		-3 000 000	-7 451 534
Antud laenude tagasimaksed		3 000 000	10 501 369
Saadud intressid		87 778	212 629
Väärtpaberite soetus	2	0	-11 499 788
Väärtpaberite müük		3 320 736	9 337 924
Kokku rahavood investeerimistegevusest		3 408 514	5 898 910
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	12	-405 338	-357 250
Laenude tagasimaksed		-1 700 000	-678 585
Makstud dividendid		-1 500 000	-2 340 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-3 605 338	-3 375 835
Rahavood kokku		-2 280 186	1 184 325
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 863 806	1 679 481
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 280 186	1 184 325
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		583 620	2 863 806



Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osa- kapital	Ülekurs	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 01.10.2006 konsolideeritud	42 000	604 280	10 000	102 773 175	103 429 455
Makstud dividendid				-2 340 000	-2 340 000
01.10.06-30.09.07.a puhaskasum				1 352 557	1 352 557
Saldo seisuga 30.09.2007 konsolideeritud	42 000	604 280	10 000	101 785 732	102 442 012
Jagunemisleping				1 007 497	1 007 497
Makstud dividendid				-1 500 000	-1 500 000
01.10.07-31.12.08.a puhaskasum	0	0	0	-101 008 023	-101 008 023
Saldo seisuga 31.12.2008	42 000	604 280	10 000	285 206	941 486

Vastavalt OÜ Vara ja Hooldus põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Vara ja Hooldus 01.10.2007 – 31.12.2008. aasta konsolideeritud 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, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses

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).

Üüri/hooldustasud ning kommunaalteenuste vahendamise nõuded, mis ületavad üle ühe aasta, on kantud kuluks kui ebatõenäoliselt laekuvad arved. Rendi ja muude nõuete osas on kantud kuludeks nõuded, mis on vanemad kui kolm kuud. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

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.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. 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 5 000 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 akumuliseeritud 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:

Ehitised ja rajatised	33 aastat
Muud masinad ja seadmed	6-8 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3-4 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.

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 rendimaksete 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.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31.12.2008 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

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 suurus 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, mis moodustab 24% osakapitalist. 2001.a ühinesid OÜ Vara ja Hooldus ning AS Elumaja ja ühinemise tulemusel on osakapital 10 000 krooni. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmneseid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades.



Lisa 2 Raha ja pangakontod

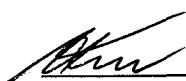
	31.12.2008	30.09.2007
Sularaha kassas	810	13 820
Pangakontod (lisa 18)	582 810	2 849 986
Raha ja pangakontod kokku	583 620	2 863 806

Lisa 3 Aktsiad ja muud väärtpaberid

	31.12.2008	30.09.2007
Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid		
Algsaldo	0	278 597
EVP müük müügihinna	0	-250 271
Kasum (kahjum) müügist	0	-28 326
Lõppsald	0	0
Algsaldo	4 633 660	2 091 687
Jagunemislepingu alusel	-1 328 907	0
Väärtpaberite soetus	0	11 499 788
Väärtpaberite müük	-3 320 736	-9 087 653
Kasum (kahjum) müügist (lisa 17)	35 698	-33 233
Kasum (kahjum) väärtuse muutusest (lisa 17)	-13 769	163 071
Väärtpaberite arv	1 000	3 656
Lõppsald	5 946	4 633 660
Lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid õiglases väärtuses kokku	5 946	4 633 660

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008	30.09.2007
Ostjatelt laekumata arved (lisa 11)	1 880 553	3 588 194
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-1 718 139	-3 255 735
Nõuded ostjate vastu kokku	162 414	332 459
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
	01.10.2007- 31.12.2008	01.10.2006- 30.09.2007
Algsald	3 255 735	7 421 451
Lootusetud võlad	-1 003 917	-3 564 641
Ebatõenäoliseks hinnatud nõuete laekumine	-533 679	-601 075
Lõppsald	1 718 139	3 255 735



Lisa 5 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2008	30.09.2007
Intressid	0	370 110
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	16 107
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	27 919	87 365
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	27 919	473 582

Lisa 6 Maksud

Maksuliik	31.12.2008		30.09.2007	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	10 574	15 641	61 926
Üksikisiku tulumaks	0	10 138	0	31 280
Sotsiaalmaks	0	19 239	0	59 668
Muud maksud	0	1 820	0	4 075
Maamaks	0	0	466	0
Kokku	0	41 771	16 107	156 949

Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masina- ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Saldo seisuga 01.10.2007				
Soetusmaksumus	103 582	2 391 335	557 908	3 052 825
Akumuleeritud kulum	-34 606	-844 053	-516 674	-1 395 333
Jääkmaksumus	68 976	1 547 282	41 234	1 657 492
01.10.07-31.12.08. a toimunud muutused				
Jagunemislepingu alusel soetusmaksumus	-6 665	-364 407	0	-371 072
Sama, arvestatud kulum	0	25 355	0	25 355
Mahakandmine	-96 917	0	-39 794	-136 711
Arvestatud kulum	-3 630	-355 665	-16 351	-375 646
Mahakantud põhivara kulum	38 236	0	39 794	78 030
Saldo seisuga 31.12.2008				
Soetusmaksumus	0	2 026 928	518 114	2 545 042
Akumuleeritud kulum	0	-1 174 363	-493 231	-1 667 594
Jääkmaksumus	0	852 565	24 883	877 448

Täielikult amortiseerunud põhivara (0-jääkväärtusega) oli OÜ Vara ja Hooldus raamatupidamises seisuga 31.12.2008.a. arvel soetusmaksumuses 485 671 krooni.



Lisa 8 Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Masinad ja seadmed	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2008		
Soetusmaksumus	2 026 928	2 026 928
Akumuleeritud kulum	-1 174 363	-1 174 363
Jääkmaksumus	852 565	852 565
Saldo seisuga 30.09.2007		
Soetusmaksumus	2 391 335	2 391 335
Akumuleeritud kulum	-844 053	-844 053
Jääkmaksumus	1 547 282	1 547 282
Jagunemislepingu alusel	-364 407	-364 407

OÜ Vara ja Hooldus rendib kapitalirendi tingimustel sõiduautosid. Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisa 9

	01.10.2007- 31.12.2008	01.10.2006- 30.09.2007
Makstud rendimakseid perioodi jooksul	405 338	357 250
Järgmiste perioodide rendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:	632 330	1 332 229
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	632 330	424 797
<i>1-5 aastat</i>	0	907 432

Liisingulepingus toodud tingimuste kohase ja tähtaegse täitmise korral ning liisingu osamaksete ja intressi täielikul tasumisel on liisinguvõtjal pärast liisingulepingu tähtaja lõppemist liisingueseme väljaostu eesõigus.

Lisa 9 Võlakohustused

	Saldo 31.12.2008	Tagasimakse tähtaeg		Intressimäär
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Kapitalirendikohustused (lisa 8)	632 330	632 330	0	4,996%
Kokku	632 330	632 330	0	

	Saldo 30.09.2007	Tagasimakse tähtaeg		Intressimäär
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
AS Sampo Pank	3 447 306	678 585	2 768 721	7,79%
Kapitalirendikohustused (lisa 8)	1 332 229	424 797	907 432	5,7-6,5%
Kokku	4 779 535	1 103 382	3 676 153	

Kõik võlakohustused on Eesti kroonides.



Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	30.09.2007
Puhkusetasu eraldised	17 436	124 077
Muud viitvõlad	47 750	4 917
Intressivõlad	0	21 622
Võlad ja ettemaksed kokku	65 186	150 616

Lisa 11 Potentsiaalsed nõuded

Ettevõttel on seisuga 31.12.2008.a laekumata 1 880 553 krooni e. 190 tk., s.h.

1. nõue korteriomanike vastu (hooldus- ja kommunaalteenusted tasumata) 1 767 304 krooni 184 tk
 - 1.1. kohtus 15 tk
 - 1.2. täituril 140 tk
 - 1.3. erastamata korterid 7 tk
 - 1.4. töös 22 tk
2. nõue rentnike ja korteriühistute vastu 113 249 krooni 6 tk
 - 2.1. täituril 1 tk

Potentsiaalsed nõuded on hinnatud ebatõenäoliselt laekuvaks (lisa 4).

Lisa 12 Omakapital

	31.12.2008	30.09.2007
Osakapital (kroonides)	42 000	42 000
Osade arv (tk)	3	3
Osa nimiväärtus (kroonides)	14 000	14 000

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2008.a moodustas 285 206 krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01.jaanuarist 2009 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31.detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta on 225 313 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 59 893 krooni.

Lisa 13 Müügitulu

OÜ Vara ja Hooldus müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Elamute haldusteenused	90 368	104 612
Kommunaalteenuste vahendamine	71 281	435 431
Rent	217 132	4 666 046
Raamatupidamisteenused	210 779	110 356
Muud müügitulud	257 992	222 235
Kokku	847 552	5 538 680

Kõik teenused on osutatud Eesti Vabariigis.



Lisa 14 Muud äritulud

	2008	2007
Elu- ja mitteiluruumide erastamine	215 470	350 000
Tulu põhivara müügist	0	2 020 466
Kahjude hüvitus, saadud viivised	44 289	9 462
Muud tulud	0	992 648
Muud äritulud kokku	259 759	3 372 576

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2008	2007
Ostetud hooldusteenused	120 735	295 516
Kaup	131 461	26 340
Kommunaalteenuste ost	99 824	649 871
Vahendatud teenus	755	190 429
Remonttööd	92 040	747 312
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	444 815	1 909 468

Lisa 16 Muud tegevuskulud

	2008	2007
Bürookulud	235 639	219 278
Rendikulud	140 398	98 974
Transpordivahenditega seotud kulud	309 375	378 723
Ostetud teenused	282 819	399 155
Vara kindlustus	3 402	13 058
Konsultatsioonid ja juriidilised teenused	479 692	19 840
Kinnisvara eksperthinnangud	2 950	71 737
Muud kulud	26 644	42 216
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	1 480 919	1 242 981

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

	2008	2007
Lühiajaliste finantsinvesteeringute hindamine õiglasele väärtusele	0	134 745
Kasum väärtupaberite müügist (lisa 3)	35 698	0
Intressitulud	195 237	651 615
Finantstulud kokku	230 935	786 360
Lühiajaliste finantsinvesteeringute hindamine õiglasele väärtusele (lisa 3)	-13 769	0
Intressikulud	-70 535	-403 176
Finantskulu tütarettevõtte osakutelt	-98 515 218	0
Finantskulud kokku	-98 599 522	-403 176
Finantstulud ja -kulud kokku	-98 368 587	383 184



Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Vara ja Hooldus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

OÜ Vara ja Hooldus arvelduskontod Hansapangas kuuluvad OÜ Vara ja Hooldus kontsernikonto koosseisu. Lisaks kuulub kontsernikonto koosseisu veel :

- OÜ Maakri KVF limiit 2 000 000;
- OÜ Rustikal limiit 1 700 000 krooni;
- OÜ Kaur Investeeringud limiit 1 200 000 krooni;
- OÜ Vertikal limiit 500 000 krooni .

Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

OÜ Vara ja Hooldus on 01.10.2007.a – 31.12.2008.a osutanud teenuseid ja antud laenu järgmistele seotud osapooltele:

	01.10.2007-31.12.2008		01.10.2006-30.09.2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Osanikega seotud ettevõtted	159 298	460 396	0	6 000 000
Teenuste ost-müük kokku	159 298	460 396	0	6 000 000
Osanikega seotud ettevõtted	3 000 000	3 000 000	0	0
Sidusettevõtted	0	0	0	3 090 000
Antud laenud kokku	3 000 000	3 000 000	0	3 090 000
Saldod seotud osapooltega:				
	31.12.2008	30.09.2007		
Sidusettevõtted	0	7 879 994		
Lühiajalised nõuded kokku	0	7 879 994		
	31.12.2008	30.09.2007		
Osanikega seotud ettevõtted	46 280	0		
Lühiajalised kohustused kokku	46 280	0		

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.



Tegevjuhtkonna ja nõukogu allkirjad
01.10.2007-31.12.2008.a majandusaasta aruandele

OÜ Vara ja Hooldus tegevjuhtkond on koostanud 01.10.2007-31.12.2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Nõukogu on tegevjuhtkonna poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja osanike üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Urmas Kivisalu	juhatuse liige		11.06. 2009
Erich Teigamägi	nõukogu esimees		11.06. 2009
Tiit Griffel	nõukogu liige		11.06. 2009
Kaja Kivisalu	nõukogu liige		11.06. 2009

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	101 293 229 krooni
01.10.2007-31.12.2008. aasta kahjum	-101 008 023 krooni
Kokku jaotamata kasum seisuga 31.12.2008:	285 206 krooni

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

Urmas Kivisalu

juhatuse liige



11.06. 2009

Erich Teigamägi

nõukogu esimees



11.06. 2009

Tiit Griffel

nõukogu liige



11.06. 2009

Kaja Kivisalu

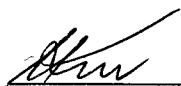
nõukogu liige



11.06. 2009

**OÜ Vara ja Hooldus aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse
tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)**

	EMTAK	2008
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	161 649
Sõiduautode rentimine ja kasutusrent	77111	217 132
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	210 779
Muud juriidilised toimingud	69109	257 992
Kokku		847 552



OÜ Vara ja Hooldus osanike nimekiri

Osaniku nimi	Aadress	Isiku- või registrikood	Osa nimiväärtus
Linnasoojus AS	Tallinn	10265975	14 000
Vertikal OÜ	Tallinn	10871227	14 000
Kaur Investeeringud OÜ	Tallinn	10825813	14 000

05.märts 2009



Urmas Kivisalu
Juhatuse liige