

281480
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
31 -03- 2008

L29

2007.a konsolideeritud majandusaasta aruanne

Silvi Kaasik

OÜ VARA JA HOOLDUS

Majandusaasta algus: 1. oktoober 2006
Majandusaasta lõpp: 30.september 2007

Äriregistri kood 10057567
Aadress: Kotka 1, Tallinn 11315
Telefon: 651 8836
Faks: 651 8831
Elektronpost vjh@vjh.ee
Põhitegevusala: Kinnisvara rent, haldamine ja hooldamine
Tegevjuht: Urmas Kivisalu
Audiitor: Rimess OÜ

Lisatud dokumendid: osanike nimekiri

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhtkonna kinnitus 2007.a konsolideeritud aruandele	4
Bilanss (konsolideeritud)	5
Kasumiaruanne (konsolideeritud) [SKEEM 1]	6
Rahavoogude aruanne (konsolideeritud).....	7
Omakapitali muutuste aruanne (konsolideeritud)	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1 Korrigeerimised	13
Lisa 2 Raha ja pangakontod	13
Lisa 3 Aktsiad ja muud väärtpaberid	13
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded.....	14
Lisa 6 Viitlaekumised ja ettemaksed	14
Lisa 7 Varud.....	15
Lisa 8 Maksud.....	15
Lisa 9 Sidusettevõtted	15
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud.....	16
Lisa 11 Materiaalne põhivara.....	16
Lisa 12 Kapitalirent.....	17
Lisa 13 Võlakohustused	17
Lisa 14 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	18
Lisa 15 Potentsiaalsed nõuded	18
Lisa 16 Omakapital	18
Lisa 17 Müügitulu.....	18
Lisa 18 Muud äritulud.....	19
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 20 Muud tegevuskulud.....	19
Lisa 21 Muud ärikulud.....	19
Lisa 22 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 23 Laenude tagatised ja panditud varad	20
Lisa 24 Tehingud seotud osapooltega	20
Lisa 25 Bilansipäevajärgsed sündmused.....	21
Lisa 26 Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruanded	22
Bilanss.....	22
Kasumiaruanne [SKEEM 1].....	23
Omakapitali muutuste aruanne.....	24
Rahavoogude aruanne	25
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	26
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	27
Juhatuse ja nõukogu allkirjad konsolideeritud 2007. a majandusaasta aruandele	28

TEGEVUSARUANNE

OÜ Vara ja Hooldus konsolideeritud aruandes on kajastatud OÜ Vara ja Hooldus (emaettevõtte) ja OÜ Maakri KVF (tütarettevõtte, OÜ Vara ja Hoolduse osalus 100%) majandustulemusi.

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

Kinnisvara investeeringute paremaks teenindamiseks asutati 2002.a oktoobris 100% osalusega tütarettevõtte – OÜ Maakri KVF. Perioodil 01.10.2006.a – 30.09.2007.a tütarettevõtte käive oli 5 259 956 krooni ning kasum 782 432 krooni.

Aruande perioodi lõpuks oli rendile antud 3553 m² hinnaga vahemikus 44,05-430 krooni/m². Hinna kujunemise aluseks oli asukoht, rendipindade kvaliteet ja parkimisvõimalus. Aruande aastal rendile antud pindade keskmine täituvuse protsent oli 95,3%.

Sidusettevõtja Ihaste KV OÜ soetati kinnisvara arenduseks juunis 2006.a. Seisuga 30.09.2007.a. majandustegevuses on kahjum -392 012 krooni ning osalus investeerimisobjekti omakapitalis aruande-aasta lõpus on 0 (null) kapitaliosaluse meetodil. 2008.a on plaanis kinnistu võõrandada. Juhatuse hinnangul kinnistu müügist kahju ei teki.

Sidusettevõtja Maakri City AS asutati märtsis 2007.a kinnisvara arenduseks. Aruandeperioodil majandustegevust ei toimunud.

Perioodil 01.10.2006 – 30.09.2007.a konsolideerimisgrupi põhitegevuseks oli kinnisvara haldamine, kinnisvara investreeringud, elu- ja mitteeluruumide erastamine ning võõrandamine, raamatupidamisteenuste pakkumine.

Kontserni OÜ Vara ja Hooldus

Perioodi kasum oli	1 352 557 krooni
Nõukogu liikmete töötasu	112 000 krooni
Juhatuse liikmete töötasu	332 000 krooni
Muu töötasu	1 626 263 krooni
Töötajate arv	12

Järgmisel majandusaastal tuleb lõpule viia elu- ja mitteeluruumide erastamine ning võõrandamine.

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

Põhilised majandussuhtarvud.

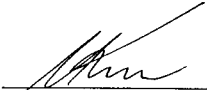
	01.10.06- 30.09.07	01.10.05- 30.09.06
Lühiajal.kohustuste kattekordaja (Käibevara/lühiaj.koh) Current Ratio	8,79	1,21
Likviidsuskordaja ((Käibevara-varud)/lühiajal.koh.) Quick Ratio	8,71	1,17
Võõrkapitali osatähtsus (Kohustused/passiva) Debt/Equity Ratio	0,05	0,11
Omakapitali kordaja (kohustused/Omakapital)	0,05	0,12
Varade tulukus e. ROA /Puhaskasum/per. kesk.aktivad)	0,11	0,5
Omakapitali tulukus ROE	0,01	0,34

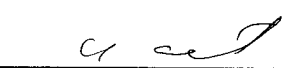
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhtkonna kinnitus 2007.a konsolideeritud aruandele

OÜ Vara ja Hooldus juhatus kinnitab, et :

1. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Vara ja Hooldus ja tema tütarettevõtte OÜ Maakri KVF on jätkuvalt tegutsevad ettevõtted.


Juhatuseliige
Urmas Kivisalu


Juhatuseliige
Marju Elmat

Tallinn, 21.detsember 2007

Bilanss (konsolideeritud)
 (kroonides)

	Lisa nr	01.10.2006- 30.09.2007	korrigeeritud 01.10.2005- 30.09.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	2 863 806	1 679 481
Aktsiad ja muud väärtpaperid	3	4 633 660	2 370 284
Nõuded ostjate vastu	4	332 459	324 325
Muud nõuded	5	7 609 884	6 239 835
Viitlaekumised ja ettemaksed	6,8	473 582	380 915
Varud ja müügiootel varad	7	154 830	337 180
Käibevara kokku		16 068 221	11 332 020
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	9	140 000	0
Pikaajalised nõuded		0	4 317 730
Kinnisvarainvesteeringud	10	90 080 000	99 955 000
Materiaalne põhivara	11	1 657 492	1 658 779
Põhivara kokku		91 877 492	105 931 509
VARAD KOKKU		107 945 713	117 263 529
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	13	1 103 382	7 401 076
Muud võlad		0	992 648
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		267 197	299 640
Võlad tarnijatele		149 404	260 430
Maksuvõlad	8	156 949	160 497
Viitvõlad ja tulevaste per. ettemakstud tulud	14	150 616	218 514
Lühiajalised kohustused kokku		1 827 548	9 332 805
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	13	3 676 153	4 501 269
Pikaajalised kohustused kokku		3 676 153	4 501 269
KOHUSTUSED KOKKU		5 503 701	13 834 074
Omakapital			
Osakapital	16	42 000	42 000
Ülekurss		604 280	604 280
Kohustuslik reservkapital		10 000	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		100 433 175	68 908 746
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 352 557	33 864 429
OMAKAPITAL KOKKU		102 442 012	103 429 455
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		107 945 713	117 263 529

 Allkirjastatud
 identifitseerimiseks

21.12.2007

Allkiri

COO/ESS

Kasumiaruanne (konsolideeritud) [SKEEM 1]
 (kroonides)

	Lisa nr	01.10.2006- 30.09.2007	korregeeritud 01.10.2005- 30.09.2006
Müügitulu	17	5 538 680	6 136 116
Muud äritulud	18	3 372 576	34 147 965
Kaubad, toore, materjal ja teenused	19	1 909 468	2 810 961
Muud tegevuskulud	20	1 242 981	1 064 756
Lootusetud ja ebatõenäoliselt laekuvad summad	4	-612 662	-946 764
Tööjõu kulud			
Palgakulu		2 054 476	1 963 826
Sotsiaalmaks		684 928	651 261
Tööjõu kulud kokku		2 739 404	2 615 087
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	365 694	394 002
Muud ärikulud	21	1 636 998	1 023
Ärikasum (-kahjum)		1 629 373	34 345 016
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud		786 360	695 197
Finantskulud		403 176	681 538
Finantstulud ja -kulud kokku	22	383 184	13 659
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		2 012 557	34 358 675
Ettevõtte tulumaks		660 000	494 246
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		1 352 557	33 864 429

 Allkirjastatud
 identifitseerimiseks

21.12.2007

Allkiri

G NIMES

Rahavoogude aruanne (konsolideeritud)

(kroonides)

	Lisa nr.	01.10.2006- 30.09.2007	korrigeeritud 01.10.2005- 30.09.2006
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		1 352 557	33 864 429
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	365 694	394 002
Dividendide tulumaks		660 000	494 246
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest		-3 068 186	-673 000
Finanstulu sidusettevõttest		0	24 250
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest		1 567 563	-20 392 220
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist		-295 280	-12 605 908
Kasum (kahjum) pikaajalistelt investeeringutelt		0	-508 500
Intressi kulu-tulu		-98 628	0
Finanstulu väärtpaberitelt	22	-72 439	205 950
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-428 500	-1 806 423
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-282 888	-1 018 058
Makstud intressid	22	-378 643	-375 112
Makstud tulumaks		-660 000	-494 246
Kokku rahavood äritegevusest		-1 338 750	-2 890 590
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	10	-364 407	-153 126
Kinnisvarainvesteeringu soetus		-22 563	-89 445
Materiaalse põhivara müük		3 200 000	0
Kinnisvarainvesteeringute müük		2 125 280	673 000
Sidusettevõtte soetus		-140 000	-24 250
Antud laenud		-7 451 534	-11 080 300
Antud laenude tagasimaksed		10 501 369	700 000
Saadud intressid		212 629	149 363
Väärtpaberite soetus	2	-11 499 788	-17 262 245
Väärtpaberite müük		9 337 924	23 463 072
Kokku rahavood investeerimistegevusest		5 898 910	-3 623 931
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	6 450 000
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	12	-357 250	-280 574
Laenude tagasimaksed		-678 585	-678 585
Makstud dividendid		-2 340 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-3 375 835	5 490 841
Rahavood kokku		1 184 325	-1 023 680
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 679 481	2 762 696
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 184 325	-1 023 680
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 863 806	1 739 016

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

21.12.2007

Allkiri

Omakapitali muutuste aruanne (konsolideeritud)
 (kroonides)

	Osa- kapital	Ülekurs	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 01.10.2005	42 000	604 280	10 000	17 570 802	18 227 082
Kasumi korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus				52 992 594	52 992 594
Makstud dividendid				-1 654 650	-1 654 650
01.10.05-30.09.06.a puhaskasum	0	0	0	33 864 428	33 864 429
Saldo seisuga 30.09.2006	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	0	0	0	1 352 557	1 352 557
Saldo seisuga 30.09.2007	42 000	604 280	10 000	101 785 732	102 442 012

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

Alkirjastatud
identifitseerimiseks

21.12.2007

Alkirjastatud
identifitseerimiseks

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Vara ja Hooldus 01.10.2006 – 30.09.2007. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Konsolideerimise põhimõtted

Ema- ja tütarettevõtte finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud eraldi kirjena.

01.10.2006-30.09.2007. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Vara ja Hooldus (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte OÜ Maakri KVF finantsnäitajad.

Vajadusel on tütarettevõtte arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetele. Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses.

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korregeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Korregeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algsest arvele tema soetusmaksumuses, mida korregeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid

A"kirjastatud
identifitseerimiseks

21.12.2007 9

kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Osalust omandatud sidusettevõtja varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad või osad“. Investeeringud tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- või sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütarettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütar- või sidusettevõtte kohustusi - sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

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

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena kajastatakse väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärsest hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtuse ei ole usaldusväärsest hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

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 soetusmaksumuses (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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

21.12.2007

Arvutus
GUINNESS

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringu objekte kajastatakse turuväärtuses. Selleks telliti eksperthinnang Simus Kinnisvara OÜ-lt. Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Muud äritulud või „Muud ärikulud“.

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 akumulieeritud 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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

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 nüüdiseväärtuses, 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.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

21/12-2007 11

Allkiri
OO PIRESS

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 kuuluvas 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 22/78 (2007.a) 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.

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 ja dividenditulu 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. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

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 ilmnesid 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.

Alkirjastatud
Identifitseerimiseks

21.12.2007

Alldir

Lisa 1 Korrigeerimised

Kajastatakse kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse korrigeerimist.

Korrigeeritud algbilanss:

	30.09.2006	korrigeerimine	30.09.2006
Kinnisvarainvesteeringud	103 255 000	-3 300 000	99 955 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 164 429	-3 300 000	33 864 429

Korrigeeritud kasumiaruanne:

	30.09.2006	korrigeerimine	30.09.2006
Muud äritulud	37 447 965	-3 300 000	34 147 965
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 164 429	-3 300 000	33 864 429

Korrigeeritud rahavood:

	30.09.2006	korrigeerimine	30.09.2006
Puhaskasum	37 164 429	-3 300 000	33 864 429
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	-23 692 220	-3 300 000	-20 392 220

Lisa 2 Raha ja pangakontod

	30.09.2007	30.09.2006
Sularaha kassas	13 820	46 643
Pangakontod (lisa 24)	2 849 986	1 632 838
Raha ja pangakontod kokku	2 863 806	1 679 481

Lisa 3 Aktsiad ja muud väärtpaberid

	30.09.2007	30.09.2006
Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid		
Algsaldo	278 597	314 997
EVP müük müügihinna	-250 271	0
Kasum (kahjum) müügist	-28 326	0
Kasum (kahjum) väärtuse muutusest	0	-36 400
Lõppsaldo	0	278 597
 Algsaldo	 2 091 687	 0
Väärtpaberite soetus	11 499 788	17 262 245
Väärtpaberite müük	-9 087 653	-21 808 422
Väärtpaberite arvelt makstud dividendid	0	-1 654 650
Kasum (kahjum) müügist	-33 233	508 500
Kasum (kahjum) väärtuse muutusest	163 071	-169 550
Väärtpaberite arv	3 656	1 948
Lõppsaldo	4 633 660	2 091 687

A"kirjastatud
identifitseerimiseks

21.12.2007

Alm

Lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid
õiglasel väärtuses kokku

4 633 660 2 370 284

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

	30.09.2007	30.09.2006
Ostjatelt laekumata arved	3 588 194	7 745 776
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-3 255 735	-7 421 451
Nõuded ostjate vastu kokku	332 459	324 325
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
	01.10.2006- 30.09.2007	01.10.2005- 30.09.2006
Algsaldo	7 421 451	9 637 696
Lootusetud võlad	3 564 641	1 237 040
Ebatõenäoliselt hinnatud nõuete laekumine	-601 075	-2 216 245
Lõppsald	3 255 735	7 421 451

Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>		Intressi- määr
	Saldo 30.09.2007	12 kuu jooksul	
Nõuded sidusettevõtjale (lisa 24)	5 359 884	5 359 884	3,5%
Muu laen	2 150 000	2 150 000	20%
Muud nõuded	100 000	100 000	
Kokku	7 609 884	7 609 884	

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>		Intressi- määr
	Saldo 30.09.2006	12 kuu jooksul	
Omanikega seotud ettevõtted	59 535	59 535	
Muud nõuded	6 180 300	6 180 000	
Kokku	6 239 835	6 239 835	

Lisa 6 Viitlaekumised ja ettemaksed

	30.09.2007	30.09.2006
Intressid	370 110	126 106
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 8)	16 107	73 221
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	87 365	181 588
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	473 582	380 915

A"kirjastatud
identifitseerimiseks

21.12.2007

14

Lisa 7 Varud

	30.09.2007	30.09.2006
Müügiootel vara	154 830	337 180
Varud kokku	154 830	337 180

Lisa 8 Maksud

Maksuliik	30.09.2007		30.09.2006	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	15 641	61 926	72 490	60 421
Üksikisiku tulumaks	0	31 280	0	33 431
Sotsiaalmaks	0	59 668	0	61 142
Muud maksud	0	4 075	0	5 503
Maamaks	466	0	731	0
Kokku	16 107	156 949	73 221	160 497

Lisa 9 Sidusettevõtted

Perioodil 01.10.2006-30.09.2007. a OÜ Vara ja Hooldus tütarfirma OÜ Maakri KVF omab osalust järgmises sidusettevõttes:

Asukoht	OÜ Ihaste KV	AS Maakri City	KOKKU
	Eesti Kinnisvara- arendus	Eesti Kinnisvara- arendus	
Põhitegevusala			
Osaluse % aasta alguses	50		
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	0		0
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	0		0
Osaluse soetamine		140 000	140 000
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	0	0	0
Osaluse % aasta lõpus	50	33,3	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	0	140 000	140 000

Sidusettevõtja Ihaste KV OÜ soetas kaks korterelamu kinnistut juunis 2006.a, kuid ehitusega ei ole alustatud arvestades hetke turusituatsiooni. Seisuga 30.09.2007.a majandustegevuses on kahjum -392 012 krooni, põhiliselt laenu intressikuludest. 2008.a on plaanis kinnistu võõrandada. Juhatuse hinnangul kinnistu müügist kahju ei teki.

Sidusettevõtja Maakri City AS asutati märtsis 2007.a kinnisvara arenduseks. Aruande perioodil majandustegevust ei toimunud.

A"kirjastatud
identifitseerimiseks

21.12.2007

A"kirjastatud
identifitseerimiseks

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 764 098	3 790 115
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-1 954 460	1 625 341
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	2 809 638	2 164 774

Perioodil 01.10.2006-30.09.2007. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 01.10.2006	99 955 000
Aruandeaastal kinnisvara ost	22 563
Kinnisvara müük	-8 330 000
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus (lisa 21)	-1 567 563
Saldo 30.09.2007	90 080 000

Perioodil 01.10.2005-30.09.2006. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 01.10.2005	13 835 820
Aruandeaastal kinnisvara ost	146 461
Kasum kinnisvara müügist	12 612 573
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	73 384 814
Kinnisvara kulum	-24 668
Saldo 30.09.2006	99 955 000

Lisa 11 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Saldo seisuga 01.10.2006				
Soetusmaksumus	103 582	2 185 058	584 928	2 873 568
Akumuleeritud kulum	-31 702	-660 694	-522 393	-1 214 789
Jääkmaksumus	71 880	1 524 364	62 535	1 658 779
01.10.06-30.09.07. a toimunud muutused				
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	364 407	0	364 407
Müük, mahakantud	0	-158 130	-27 020	-185 150
Arvestatud kulum	-2 904	-341 489	-21 301	-365 694
Müüdid ja mahakantud kulum	0	158 130	27 020	185 150
Saldo seisuga 30.09.2007				
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

Täielikult amortiseerunud põhivara (0-jääkväärtusega) oli OÜ Vara ja Hooldus raamatupidamises seisuga 30.09.2007.a. arvel soetusmaksumuses 493 132 krooni.

A"kirjastatud
identifitseerimiseks

21.12.2007

Lisa 12 Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Masinad ja seadmed	KOKKU
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
Saldo seisuga 30.09.2006		
Soetusmaksumus	2 185 058	2 185 058
Akumuleeritud kulum	-660 694	-660 694
Jääkmaksumus	1 524 364	1 524 364
Soetatud	364 407	364 407

OÜ Vara ja Hooldus rendib kapitalirendi tingimustel sõiduautosid. Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisa 13.

	01.10.2006- 30.09.2007	01.10.2005- 30.09.2006
Makstud rendimakseid perioodi jooksul	357 250	280 574
Järgmiste perioodide rendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
s.h kuni 1 aasta	1 332 229	1 328 067
1-5 aastat	424 797	272 916
	907 432	1 055 151

Lisa 13 Võlakohustused

	Saldo 30.09.2007	Tagasimakse tähtaeg			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
AS Sampo Pank	3 447 306	678 585	2 768 721	0	7,79%
Kapitalirendikohustused (lisa 12)	1 332 229	424 797	907 432	0	5,7-6,5%
Kokku	4 779 535	1 103 382	3 676 153	0	

	Saldo 30.09.2006	Tagasimakse tähtaeg			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
AS Sampo Pank	10 574 278	7 128 160	3 390 800	55 318	6-6,718%
Kapitalirendikohustused (lisa 12)	1 328 067	272 916	1 055 151	0	3,8-6,5%
Kokku	11 902 345	7 401 076	4 445 951	55 318	

Kõik kontserni võlakohustused on Eesti kroonides.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

21.12.2007

Allkiri
OÜ RIMESS

Lisa 14 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	30.09.2007	30.09.2006
Puhkusetasu eraldised	124 077	165 656
Muud viitvõlad	4 917	19 782
Intressivõlad	21 622	33 076
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	150 616	218 514

Lisa 15 Potentsiaalsed nõuded

Ettevõtte on seisuga 30.september 2007 laekumata 3 431 691 krooni e. 359 tk., s.h.

1. nõue korteriomanike vastu (hooldus- ja kommunaalteenused tasumata) 3 322 312 krooni 354 tk
 - 1.1. kohtus 82 tk
 - 1.2. täituril 138 tk
 - 1.3. erastamata korterid 13 tk
 - 1.4. töös 121 tk (sellest 29 tk surnud, ootame pärandi vastuvõtmist)
2. nõue rentnike ja korteriühistute vastu 109 379 krooni 5 tk
 - 2.1. täituril 3 tk
 - 2.2. igakuine laekumine korteriühistult 2 tk.

Potentsiaalsed nõuded on hinnatud ebatõenäoliselt laekuvaks (lisa 4).

Lisa 16 Omakapital

	30.09.2007	30.09.2006
Osakapital (kroonides)	42 000	42 000
Osade arv (tk)	3	3
Osa nimiväärtus (kroonides)	14 000	14 000

Kontserni jaotamata kasum seisuga 30.09.2007.a moodustas 101 785 732 krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01.jaanuarist 2008 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 80 410 728 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 21 375 004 krooni.

Lisa 17 Müügitulu

OÜ Vara ja Hooldus müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2007	2006
Elamute haldusteenused	104 612	89 492
Kommunaalteenuste vahendamine	435 431	723 728
Rent	4 666 046	4 851 219
Muud müügitulud	332 591	471 677
Kokku	5 538 680	6 136 116

Kõik teenused on osutatud Eesti Vabariigis.

Alkirjastatud
identifitseerimiseks

21.12.2007

Alati

00000000

Lisa 18 Muud äritulud

	2007	2006
Elu- ja mitteeluruumide erastamine	350 000	12 609 255
Tulu põhivara müügist	2 020 466	1 115 000
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	0	20 392 220
Kahjude hüvitus, saadud viivised	9 462	31 490
Muud tulud	992 648	0
Muud äritulud kokku	3 372 576	34 147 965

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2007	2006
Ostetud hooldusteenused	295 516	594 509
Kaup	26 340	71 461
Kommunaalteenuste ost	649 871	927 520
Vahendatud teenus	190 429	204 287
Remonttööd	747 312	1 013 184
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	1 909 468	2 810 961

Lisa 20 Muud tegevuskulud

	2007	2006
Bürookulud	318 252	485 305
Transpordivahenditega seotud kulud	378 723	304 167
Ostetud teenused	399 155	186 007
Ärihoone kindlustus	13 058	0
Konsultatsioonid ja juriidilised teenused	19 840	0
Kinnisvara eksperthinnangud	71 737	0
Muud kulud	42 216	89 277
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	1 242 981	1 064 756

Lisa 21 Muud ärikulud

	2007	2006
Kahjum kinnisvarainvesteeringute võõrandamisest	30 000	0
Muud	39 435	1 023
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	1 567 563	0
Muud ärikulud kokku	1 636 998	1 023

A"kirjastatud
identifitseerimiseks

21-11-2007

A"K

A"K

Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

	2007	2006
Lühiajaliste finantsinvesteeringute hindamine õiglasele väärtusele (lisa 3)	134 745	37 302
Kasum väärtpaperite müügist	0	508 500
Intressitulud	651 615	149 395
Finantstulud kokku	786 360	695 197
Lühiajaliste finantsinvesteeringute hindamine õiglasele väärtusele (lisa 3)	0	-243 252
Intressikulud	-403 176	-414 036
Finantskulu tütarettevõtte osakutelt	0	-24 250
Finantskulud kokku	-403 176	-681 538
Finantstulud ja -kulud kokku	383 184	13 659

Lisa 23 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ Maakri KVF saadud laenu (30. septembri 2007 seisuga 3 447 306 krooni) tagatiseks on alates 23.10.2007.a hüpoteek kinnistule Vana-Viru 4, Tallinn (hüpoteegi summa 7 400 000 EEK, intressimäär 15% aastas).

Lisa 24 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 tütarettevõtted);
- 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, kasutatud 22 198 krooni;
- OÜ Rustikal limiit 1 700 000 krooni;
- OÜ New Idea 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 01.10.2006.a – 30.09.2007.a osutanud teenuseid ja antud laenu järgmistele seotud osapooltele:

	01.10.2006-30.09.2007		01.10.2005-30.09.2006	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Osanikega seotud ettevõtted	0	6 000 000	51 840	25 704
Teenuste ost-müük kokku	0	6 000 000	51 840	25 704
Tütarettevõtted	0	0	0	759 751
Sidusettevõtted		3 090 000	0	0
Antud laenud kokku	0	3 090 000	0	759 751

Alk 759 751
identifitseerimiseks

21.12.2007

Saldod seotud osapooltega:

	<u>30.09.2007</u>	<u>30.09.2006</u>
Sidusettevõtted (lisa 5,6)	7 879 994	3 287 792
Lühiajalised nõuded kokku	7 879 994	3 287 792

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

Lisa 25 Bilansipäevajärgsed sündmused

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.

Altkirjastatud
identifitseerimiseks

21.12.2007

Altkirjastatud
OÜ Vara ja Hooldus

Lisa 26 Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruanded

Bilanss

(kroonides)

	01.10.2006- 30.09.2007	01.10.2005- 30.09.2006
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	2 859 754	1 569 578
Aktsiad ja muud väärtpaberid	3 304 753	2 370 284
Nõuded ostjate vastu	175 956	97 848
Muud nõuded	2 294 110	23 583 703
Viitlaekumised ja ettemaksed	81 134	212 037
Varud ja müügiootel varad	154 830	337 180
Käibevara kokku	8 870 537	28 170 630
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	29 705 000	150 000
Kinnisvarainvesteeringud	0	9 200 000
Materiaalne põhivara	1 311 775	1 652 114
Põhivara kokku	31 016 775	11 002 114
VARAD KOKKU	39 887 312	39 172 744
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused	384 382	272 916
Muud võlad	0	992 648
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	0	1 284
Võlad tarnijatele	74 929	216 983
Maksuvõlad	47 772	71 527
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	4 059 705	96 981
Lühiajalised kohustused kokku	4 566 788	1 652 339
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused	681 233	1 055 151
Pikaajalised kohustused kokku	681 233	1 055 151
KOHUSTUSED KOKKU	5 248 021	2 707 490
Omakapital		
Osakapital	42 000	42 000
Ülekurs	604 280	604 280
Kohustuslik reservkapital	10 000	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	33 468 974	22 857 835
Aruandeaasta kasum (kahjum)	514 037	12 951 139
OMAKAPITAL KOKKU	34 639 291	36 465 254
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	39 887 312	39 172 744

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

21.12.2007

Allkiri

CO FINESS

Kasumiaruanne [SKEEM 1]

(kroonides)

	01.10.2006- 30.09.2007	01.10.2005- 30.09.2006
Müügitulu	376 776	1 948 071
Muud äritulud	12 425 016	14 870 745
Kaubad, toore, materjal ja teenused	9 634 105	1 329 368
Muud tegevuskulud	1 070 100	980 848
Lootusetud ja ebatõenäoliselt laekuvad summad	-612 662	-946 764
Tööjõu kulud		
Palgakulu	946 328	1 479 077
Sotsiaalmaks	314 701	489 750
Tööjõu kulud kokku	1 261 029	1 968 827
Põhivara kulum ja väärtuse langus	340 339	394 002
Ärikasum (-kahjum)	1 108 881	13 092 535
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud	134 932	666 854
Finantskulud	-69 776	-314 004
Finantstulud ja -kulud kokku	65 156	352 850
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 174 037	13 445 385
Ettevõtte tulumaks	660 000	494 246
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	514 037	12 951 139

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

21.12.2007

Allkiri

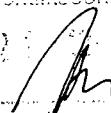
OÜ OÜESS

Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Osa- kapital	Ülekurs	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 01.10.2005	42 000	604 280	10 000	17 570 802	17 227 082
Ümberhindluse kasum				9 188 840	9 188 840
Kasumi korrigeerimine				-2 247 157	-2 247 157
Makstud dividendid				-1 654 650	-1 654 650
01.10.05-30.09.06. a puhaskasum				12 951 139	12 951 139
Saldo seisuga 30.09.2006	42 000	604 280	10 000	35 808 974	36 465 254
Makstud dividendid				-2 340 000	-2 340 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	514 037	514 037
Saldo seisuga 30.09.2007	42 000	604 280	10 000	33 983 011	34 639 291
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-29 705 000	-29 705 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				97 507 720	97 507 720
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 30.09.2007	42 000	604 280	10 000	101 785 731	102 442 011

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

 Allkirjastatud
 identselt kopeerimiseks

 15.10.2007
 Allkirja: 
 C. 100

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	01.10.2006- 30.09.2007	01.10.2005- 30.09.2006
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	514 037	12 951 139
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	340 339	394 002
Dividendide tulumaks	660 000	494 246
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	-3 098 186	-14 400 573
Finantskulu tütarettvõttelt	-29 555 000	2 247 157
Intressitul	26 284	-5 848
Kasum väärtpaberite müügist	0	-508 500
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute müügist ja mahakandmisest	1 400 000	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	0	9 188 940
Finantstulu väärtpaberitelt	-72 439	205 950
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	22 704 197	-13 853 134
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 799 989	-1 794 785
Makstud intressid	-66 865	-64 904
Makstud tulumaks	-660 000	-494 246
Kokku rahavood äritegevusest	-5 007 644	-5 640 556
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	0	-54 632
Materiaalse põhivara müük	3 098 186	0
Kinnisvarainvesteeringu müük	7 800 000	1 113 000
Antud laenud	-7 383 732	-5 120 000
Antud laenude tagasimaksed	6 204 273	1 006 682
Saadud intressid	40 581	105 357
Väärtpaberite soetus	-10 199 954	-17 262 245
Väärtpaberite müük	9 337 924	25 117 722
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8 897 278	4 905 884
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	-259 458	-280 574
Makstud dividendid	-2 340 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 599 458	-280 574
Rahavood kokku	1 290 176	-1 015 246
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 569 578	2 644 359
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 859 754	-1 015 246
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 290 176	1 629 113

Alldokumendi
idendifitseerimine

2007.09.10
Allkiri

[Handwritten signature]

Audiitori järeldusotsus

OÜ Vara ja Hooldus osanikele

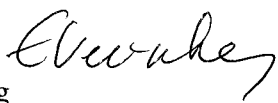
Oleme auditeerinud OÜ Vara ja Hooldus konsolideerimisgrupi 30.09.2007.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise heast tavast lähtuvalt koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 30.09.2007.a. bilansi mahuks 107 945 713 krooni ja finantstulemuseks 1 352 557 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Vara ja Hooldus konsolideerimisgrupi majandusaasta tulemit ja rahavoogusid ning finantsseisundit seisuga 30.09.2007.

Tegemata märkust meie otsuses juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte omanikud on vastu võtnud jagunemislepingu. Täpsem info ettevõtte jagunemise kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 25.

Tallinnas, 21. detsember 2007.a.


Eva Veinberg
Vannutatud auditor


Eve Leppik
Vannutatud audiitor

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Vara ja Hooldus juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 01.10.2006-30.09.2007 aasta konsolideeritud kogunenud puhaskasum summas 101 785 732 krooni alljärgnevalt:

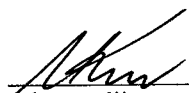
1. dividendideks 3 000 000 krooni

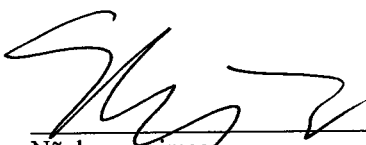
jaotamata kasumi jääk peale aruande kinnitamist jääb 98 785 732 krooni.



Juhatuse ja nõukogu allkirjad konsolideeeritud 2007. a majandusaasta aruandele

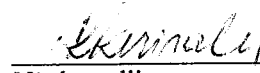
OÜ Vara ja Hooldus 01.10.2006.a -30.09.2007.a konsolideeritud majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 28. jaanuaril 2008.a.



Juhatuse liige
(Urmas Kivisalu)

Nõukogu esimees
(Erich Teiganmägi)

Juhatuse liige
(Marju Elmat)

Nõukogu liige
(Tiit Griffel)

Nõukogu liige
(Kaja Kivisalu)

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

21.detsember 2007


Urmas Kivisalu
Juhatuse liige