

OÜ EUREX VARA

MAJANDUSAASTA ARUANNE

31.detsembril 2008 lõppenud majandusaasta kohta

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ärinimi	OÜ Eurex Vara
Äriregistri kood	11324361
Aadress	Estonia pst 7, Tallinn 10143
Telefon	372 6 164 120
Faks	372 6 164 129
Elektronpost	eurex@eurex.ee
Veebilehekülg	www.eurex.ee
Põhitegevusala	Kinnisvara haldus (68329)
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2008
Juhataja	Mihkel Rõuk
 Lisatud dokumendid	 Kasumi jaotamise ettepanek Osanike nimekiri

SISUKORD

Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	10
Lisa 2. Raha ja pangakontod	15
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu	15
Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused	15
Lisa 5. Muud lühiajalised nõuded	15
Lisa 6. Varud	15
Lisa 7. Materiaalne põhivara	16
Lisa 8. Kapitalirent.....	16
Lisa 9. Kasutusrent.....	18
Lisa 10. Laenukohustused	18
Lisa 11. Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 12. Omakapital	19
Lisa 13. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	20
Lisa 14. Müüdud kaupade ja teenuste kulud	20
Lisa 15. Muud tegevuskulud	20
Lisa 16. Muud äritulud	20
Lisa 17. Muud ärikulud	20
Lisa 18. Finantstulud ja -kulud.....	20
Lisa 19. Bilansipäevajärgsed sündmused.....	21
Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega	22
Juhataja allkiri 2008. aasta majandusaasta aruandele.....	23
Kasumi jaotamise ettepanek.....	24
Osanike nimekiri	25

TEGEVUSARUANNE**31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

OÜ Eurex Vara on asutatud eesmärgiga hallata emaeettevõttega seotud vara, samuti pakkuda kinnisvaraga seotud teenuseid eraisikutele ja ettevõtetele. Kõrvaltegevusena pakutakse liisingu vahendamise teenust.

OÜ Eurex Vara müügitulu oli 2008. aastal 1 806 764 krooni, millest enamuse moodustas tulu liisingu vahendamisest. Lõppenud majandusaasta kahjumiks kujunes 871 636 krooni, mis oli tingitud kulust, kuna 2008. aasta alguses ei olnud veel sõlmitud allüürilepinguid büroo- ja kontoriruumidele. Käesoleva aruande koostamise hetkeks on sõlmitud enamuste ruumide osas allüüri lepingud, samuti on leitud rentnik 2/3 reklaampindadele.

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on sõlmitud lepingud, millega tuuakse ettevõtte kahjumist välja ning viiakse omakapital Äriseadustikus nõutud tasemele. Samuti plaanib emaeettevõtte teha omakapitali suurendamiseks mitterahalise sissemakse osakapitali.

2009. aastal plaanitakse jätkata kinnisvara haldamisega ja vahendamisega seotud teenustega, liisingu vahendamisega ning reklaampindade rentimisega.

2008. aastal töötas ettevõttes üks juhatuse liige, aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatajale tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Mihkel Rõuk

juhataja

.....

30.04.2009

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON

Juhatus deklareerib oma vastutust OÜ Eurex Vara raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta kohta.

- ☐ Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Eurex Vara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.
- ☐ Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuse hinnangute andmist, mis mõjutavad OÜ Eurex Vara varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil OÜ Eurex Vara seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.
- ☐ Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 30.04.2009.
- ☐ Juhatus hinnangul on OÜ Eurex Vara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Mihkel Rõuk

juhataja

.....

30.04.2009

BILANSS SEISUGA 31. DETSEMBER 2008
Eesti kroonides

VARAD	Viide lisale	31.12.2008	31.12.2007
KÄIBEVARA			
Raha	2	50 669	4 086
Nõuded ja ettemaksed	3, 4, 5	552 676	1 367 183
Varud	6	20 225	0
KÄIBEVARA KOKKU		623 570	1 371 269
PÕHIVARA			
Materiaalne põhivara	7	1 264 790	984 341
PÕHIVARA KOKKU		1 264 790	984 341
VARAD KOKKU		1 888 360	2 355 610
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
KOHUSTUSED	Viide lisale	31.12.2008	31.12.2007
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Laenukohustused	10	2 621 524	2 180 116
Võlad ja ettemaksed	11	103 340	31 837
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		2 724 864	2 211 953
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised laenukohustused	10	470 910	579 435
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		470 910	579 435
KOHUSTUSED KOKKU		3 195 774	2 791 388
OMAKAPITAL			
Osakapital	12	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-475 778	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-871 636	-475 778
OMAKAPITAL KOKKU		-1 307 414	-435 778
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 888 360	2 355 610

KASUMIARUANNE 2008. aasta kohta (Skeem 1)

Eesti kroonides

	<i>Viide lisale</i>	2008	2007
Müügitulu	13	1 806 764	786 121
Muud äritulud	16	59 968	75 983
Kaubad, toore, materjal ja teenused	14	-493 845	-758 301
Muud tegevuskulud	15	-2 202 853	-446 009
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	-125 068	-96 716
Muud ärikulud	17	-10 890	-99
ÄRIKASUM		-965 924	-439 021
FINANTSTULUD JA FINANTSKULUD			
Finantstulud ja -kulud investeeringuult emaettevõtt	18, 20	83 345	0
Intressitulud ja -kulud	18	77 509	-28 609
Muud finantstulud ja -kulud	18, 20	-66 566	-8 148
Finantstulud-ja kulud kokku		94 288	-36 757
ARUANDEAASTA KASUM (KAHJUM)		-871 636	-475 778

RAHAVOOGUDE ARUANNE 2008. aasta kohta

Eesti kroonides

	<i>Viide lisale</i>	2008	2007
<u><i>Rahavood äritegevusest</i></u>			<i>korrigimine</i>
Ärikasum		-871 636	-475 778
Korrigeerimised		125 068	96 716
<i>sh. Põhivara kulum ja väärtuse langus</i>	7	125 068	96 716
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3, 4, 5	-1 324 837	-139 384
Varude muutus	6	-20 225	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10, 11	1 020 847	611 272
Kokku rahavood äritegevusest		-1 070 783	92 826
<u><i>Rahavood investeerimistegevusest</i></u>			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	7	-405 516	-1 081 057
Antud laenud	5	0	-1 190 000
Antud laenude laekumised	5	1 190 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		784 484	-2 271 057
<u><i>Rahavood finantseerimistegevusest</i></u>			
Saadud laenud	10	1 626 555	2 756 521
Saadud laenude tagasimaksed	10	-1 190 000	-671 239
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	8, 10	-103 673	94 834
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		332 882	2 180 116
Rahavood kokku		46 583	1 885
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		4 086	2 201
Raha ja raha ekvivalentide muutus		46 583	1 885
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus, sh		50 669	4 086

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2008. aasta kohta

	Osa-	Regist-	Üle-	Oma-	Kohustuslik	Muud	Jaotamata	Kokku
	kapital	reerimata	kurss	osad	reserv-	reservid	kasum/-	
	kapital	osakapital	kurss	osad	kapital	reservid	kahjum	
Saldo 31.12.2006	40 000	-	-	-	-	-	-	40 000
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	-	-	-	-475 778	-475 778
Saldo 31.12.2007	40 000	-	-	-	-	-	-475 778	-435 778
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	-	-	-	-871 636	-871 636
Saldo 31.12.2008	40 000	-	-	-	-	-	-1 347 414	-1 307 414

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED**

OÜ Eurex Vara 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Eurex Vara raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

OÜ Eurex Vara ei ole koostanud kontserni raamatupidamise aastaaruannet, kuna tema osad kuuluvad Eestis registreeritud emaettevõttele OÜ Eurex Capital, kes on seaduste kohaselt kohustatud koostama ning avalikustama kontserni auditeeritud majandusaasta aruande.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Arvestuspõhimõtete ja esitusviiside muutus

2008. aastal ei ole muudetud arvestuspõhimõtteid. Objektiivseks rahavoogude aruande kajastamiseks 2007. a. aruandesse on sisse viidud korrigeerimised, millele ei järgne arvestuslike muudatusi ja need on välja toodud osas „Rahavoogudes investeerimistegevusest“ real „Antud laenu“ 2007. a. Eurex Capital OÜ-le antud laen.

Finantsvarad ja –kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudselt meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Nõuded ostjate vastu

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

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.

Varud

Tooraine, materjal ning ostetud kaubad müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo- ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, milles peale otseste tootmiskulude sisalduvad veel konkreetse toodangu valmistamisega seotud kaudsed kulud, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO (kaalutud keskmise soetusmaksumuse; individuaalse hindamise) meetodit.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaperid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a. lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Pikaajalised finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse 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
Transpordivahendid	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.

Müügiootel põhivara

Müügiootel põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul.

Müügiootel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiootel põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasest väärtuses (miinus hinnangulised müügikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsetele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Immateriaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Litsentsid, patendid	4-20 aastat

Teatud juhtudel võib vara omandada nii materiaalse kui ka immateriaalse põhivara tunnuseid. Sellisel juhul klassifitseeritakse vara vastavalt sellele, kumma tunnustele vastab see rohkem.

Muu immateriaalse vara väärtuse languse kahtluse korral viiakse läbi vara väärtuse test samadel alustel kui materiaalse põhivara puhul.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasest väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tingimuslikud varad

Potentsiaalseks varaks klassifitseeritakse need varaobjektid, mille realiseerumine ei ole kindel või varaobjekti väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata. Potentsiaalsete varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korregeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

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

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. müüdüd kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule reservkapital moodustatakse iga aastastest puhaskasumi eraldistest.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2008 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja väljamaksetena.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2008 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Segmendiaruandlus

Segmendina käsitletakse sisemises juhtimisstruktuuris eraldi vaadeldavat ettevõtte osa, mis valmistab erinevaid tooteid või osutab erinevaid teenuseid, või teostab tootmist või teenuste osutamist teatud majanduskeskkonnas. Segmendi tunnuseks on märkimisväärselt erinevad riskid ja kasumlikkus võrreldes teiste segmentidega.

Ettevõtte rakendab segmendiaruandlust vabatahtlikult.

LISA 2. RAHA JA PANGAKONTOD

	31.12.2008	31.12.2007
Kassa EEK	50 068	3 389
Pangakontod EEK	601	697
Kokku	50 669	4 086

LISA 3. NÕUDED OSTJATE VASTU

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	174 572	22 854
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	23 656	0
Kokku	198 228	22 854

2008. a Eurex Vara OÜ on esitanud tehingu tulemusena nõude summas 23 656 EEK Hansaliising AS-le, mille laekumist saab tunnistada ebatõenäoliseks järgmisel 1. a. perioodil.

LISA 4. MAKSUNÕUDED JA –KOHUSTUSED

	31.12.2008		31.12.2007	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	354 448	-	136 789	-
Kokku	354 448	0	136 789	0

LISA 5. MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED

	31.12.2008	31.12.2007
Muud lühiajalised nõuded (Lisa 20)	0	1 190 000
s.h Nõuded emattevõtja ja teiste konsolideerimisgruppidevõtete vastu		
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	0	17 540
Kokku	0	1 207 540

2008. a. on emattevõtte Eurex Capital OÜ poolt tagastatud alla 1. a. laen intressimääraga 12%.

LISA 6. VARUD

Varude grupp	31.12.2008	31.12.2007
Müügiks ostetud kaubad	20 225	-
Kokku	20 225	0

LISA 7. MATERIAALNE PÕHIVARA

	Lisa	Maa	Ehitised	Masina- ja seadmed	Muu materiaalne põhivara inventar	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus							
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006		-	-	-	-	-	-
Soetused		-	-	859 057	222 000	-	1 081 057
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007		-	-	859 057	222 000	-	1 081 057
Soetused		-	-	394 975	10 542	-	405 517
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008		-	-	1 254 032	232 542	-	1 486 574
Akumuleeritud kulum ja allahindlused							
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006		-	-	-	-	-	-
Aruandeperioodi kulum		-	-	-94 496	-2 220	-	-96 716
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007		-	-	-94 496	-2 220	-	-96 716
Aruandeperioodi kulum		-	-	-97 274	-27 794	-	-125 068
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12. 2008		-	-	-191 770	-30 014	-	-221 784
Jääkväärtus							
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006		-	-	-	-	-	0
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007		-	-	764 561	219 780	-	984 341
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008		-	-	1 062 262	202 528	-	1 264 790

Kapitalirendile võetud vara kajastub kirjel "Masina- ja seadmed" hulgas, lisainformatsioon kapitalirendi kohta on toodud lisas 8.

LISA 8. KAPITALIRENT

Ettevõtte on soetanud 2007. a. kapitalirendi korras varaobjekte järgmistes põhivara gruppides:

Materiaalse põhivara grupp	Masina- ja seadmed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	859 057	859 057
Akumuleeritud kulum	-94 496	-94 496
Soetusmaksumus 31.12.2008	859 057	859 057
Aruandeperioodi kulum	-77 359	-77 359
Jääkmaksumus 31.12.2007	764 561	764 561
Jääkmaksumus 31.12.2008	687 202	687 202

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisas 10.

Kapitalirent (renditud varad)

Masinad ja seadmed	31.12.2008	31.12.2007
Soetusmaksumus	859 057	859 057
Bilansiline maksumus	687 202	764 561
Rendikohustus	2008	2007
Aasta algul	674 269	859 057
Makstud kapitalirendimaksed	-103 673	-184 788
Aasta lõpul	570 596	674 269
sh makseperiood alla 1 aasta	99 687	94 834
sh makseperiood 1-5 aastat	470 909	579 435
Maksetähtaeg	2012.a	2012.a
Intressikulu	28 584	33 560
Intressimäär	5%	5%
Alusvaluuta	EEK, EUR	EEK, EUR

LISA 9. KASUTUSRENT**Ettevõtte kui rendile andja**

Ettevõtte poolt kasutusrendile antud varade maksumus on alljärgnev:

	Sõidua autod	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	1 794 935	1 794 935
Soetusmaksumus 31.12.2008	2 226 405	2 226 405
Jääkmaksumus 31.12.2007	1 794 935	1 794 935
Jääkmaksumus 31.12.2008	2 226 405	2 226 405

Saadud renditulu järgmiste perioodide mittekatkestavatest kasutusrendilepingutest jaguneb alljärgnevalt:

	31.12.2008	31.12.2007
Saadud kasutusrenditulu (Lisa 13)	293 744	739 634

Renditulu järgmiste perioodide mittekatkestavatest kasutusrendilepingutest jaguneb alljärgnevalt:

Ettevõtte kui rentnik

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel sõiduaautosid, mille minimaalsed rendimaksete kohustused jagunevad alljärgnevalt:

	31.12.2008	31.12.2007
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	474 717	588 847
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest kasutusrendilepingutest:	811 089	1 206 088
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	319 140	219 836
<i>1-5 aastat</i>	491 949	986 252
<i>üle 5 aasta</i>	0	0

2007 - 2008 a. a. soetatud kasutusrendiga sõiduautode vara maksumus on 2 226 405 krooni. Intresse perioodil 01.01.2009 – 31.12.2013 on tasuda 163 220 krooni. 2008 aastal on tasutud intresse 99 665 krooni. Intress muutuv euribori muutuste tõttu.

LISA 10. LAENUKOHUSTUSED

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>						
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	2-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Tagasi- makse tähtaeg	Intressi- määr	Alus- valuuta
Laenukohustus emaettevõttele (Lisa 20)	2 166 591	2 166 591	0	-	2009	5%	EEK
Kapitalirendikohustused	570 597	99 687	470 910	-	2013	5-6,7%	EEK, EUR
Muud lühiajalised laenukohustused (Lisa 20)	355 246	355 246	0	-	2009	5%	EEK
Kokku	3 092 434	2 621 524	470 910	-			
s.h pikaajaline laenukohustus	470 910						

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>						
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	2-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Tagasi- makse tähtaeg	Intressi- määr	Alus- valuuta
Laenukohustus emaettevõttele (Lisa 20)	666 591	666 591	0	-	2008	8%	EEK
Kapitalirendikohustused	674 269	94 834	579 435	-	2013	5-6,7%	EEK, EUR
Muud lühiajalised laenukohustused (Lisa 20)	1 418 691	1 418 691	0	-	2008	5%	EEK
Kokku	2 759 551	2 180 116	579 435	-			
s.h pikaajaline laenukohustus	579 435						

LISA 11. VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	94 611	23 940
Saadud ettemaksed	8729	7897
Kokku	103 340	31 837

Võlad ja ettemaksed koosnevad kohustustest, mille maksetähtaeg seisuga 31.12.2008 ei ole veel saabunud.

LISA 12. OMAKAPITAL

	Osade arv (tk)	Osakapital
Saldo 31.12.2007	1	40 000
Saldo 31.12.2008	1	40 000

Tegevusaruandes on kirjeldatud kavandatavaid tegevusi omakapitali taastamiseks.

Omanikele dividendidena väljamakseid ei ole tehtud.

LISA 13. MÜÜGITULU TEGEVUSALADE JA GEOGRAAFILISTE PIIRKONDADE LÕIKES

Müügitulu tegevusalade lõikes:

Tegevusala	EMTAK kood	2008	2007
Renditeenuste müük	68329	1 465 900	20 900
Lepingutasud edasiliisimise lepingud	68329	4 000	25 587
Kasutusrenditulu (Lisa 9)	68329	293 744	739 634
Muud kaubad ja teenused		43 120	-
Kokku		1 806 764	786 121

EMTAK kood „Muu kinnisvarahaldus” 68329

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes:

Piirkond	2008	2007
Eesti	1 806 764	786 121
Kokku	1 806 764	786 121

LISA 14. MÜÜDUD KAUPADE JA TEENUSTE KULUD

	2008	2007
Kasutusrendikulud	474 717	758 301
Müüdnud kaupade kulud	19 128	0
Kokku müüdnud kaupade kulud	493 845	758 301

LISA 15. MUUD TEGEVUSKULUD

	2008	2007
Renditeenusega seotud kulud	2 007 540	323 920
Turustuskulud	5 520	0
Kindlustus (sõiduki)	124 019	69 885
Sõidukite hooldus ja remont	12 657	12 360
Valveteenus	7 065	15 047
Muud transpordi ja paigalduskulud	21 561	0
Muud üldhalduskulud	24491	24797
Kokku kulud	2 202 853	446 009

LISA 16. MUUD ÄRITULUD

	2008	2007
Muud äritulud	59 968	75 983
Kokku	59 968	75 983

LISA 17. MUUD ÄRIKULUD

	2008	2007
Muud ärikulud	10 890	99
Kokku	10 890	99

LISA 18. FINANTSTULUD JA -KULUD

	2008	2007
Finantstulud ja -kulud investeringuult emaettevõttesse	83 345	0
Intressi tulud ja -kulud	77 509	-28 609
Muud finantstulud ja -kulud	-66 566	-8 148
Kokku	94 288	-36 757

LISA 19. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED**Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus**

Ettevõtte majandustegevuse jätkuvust tõendab Eurex Vara OÜ, kui rendileandja, pikaajalistest üle 1 aasta kasutusrendilepingutest saadav tulu järgnevatel perioodidel.

Renditulu järgmiste perioodide mittekatkestavatest kasutusrendilepingutest jaguneb alljärgnevalt:

	31.12.2008	31.12.2007
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest kasutusrendilepingutest:	1 133 184	1 401 849
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	<i>269 686</i>	<i>203 399</i>
<i>1-5 aastat</i>	<i>863 498</i>	<i>1 198 450</i>
<i>üle 5 aasta</i>	-	-

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Seisuga 31. detsember 2008 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2009. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused. 1. veebruaril 2009 emaettevõttega laenulepingu alusel sõlmitud kokkuleppe kohaselt on emaettevõtte valmis majandusraskuste korral ettevõtet viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Seisuga 31. detsember 2008 on ettevõtte omakapital –1 307 414 krooni. Kuna ettevõttel on netovara vähem kui Äriseadustikus sätestatud minimaalne suurus, on omakapital planeeritud viia vastavusse Äriseadustiku nõuetega 2009.a. emaettevõtte poolt tehtavate täiendavate mitterahaliste sissemaksete arvelt. Osakapitali suurendamise käigus emiteeritakse 1 uus 1,4 miljoni-kroonise nimiväärtusega nimeline osa. Osa eest tasutakse 1,4 miljonit krooni mitterahalise sissemaksega (emettevõtte laenude tasaarveldamine).

LISA 20. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- ☐ Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- ☐ Tütar- ja sidusettevõtted;
- ☐ Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- ☐ Aktsiaseltsi tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatajale juhatus tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Saldod seotud osapooltega

Eurex Vara OÜ emaettevõtjaks on Eurex Capital OÜ.

Laenud ja garantiid

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

	31.12.2008	31.12.2007
Antud laen emaettevõttele (Lisa 5)	0	1 190 000
s.h Nõuded emaettevõtja ja teiste konsolideerimisgruppide ettevõtete vastu		
Kokku lühiajalised nõuded	0	1 190 000

Eurex Vara OÜ tagastas aruandeaastal emaettevõttele laenu summas 1 190 000 krooni. Laenu lõplik tagasimakse tähtaeg oli 31.10.2008. Laen on saadud 2007. a intressimääraga 12% aastas, 2008. a. saadud emaettevõttelt intressitulu summas 83 300 krooni.

	31.12.2008	31.12.2007
Laenu kohustus emaettevõttele (Lisa 10)	2 166 591	666 591
Muud lüh.laenukohustused osanikule (Lisa 10)	355 247	228 691
Kokku lühiajalised kohustused	2 521 838	895 282

Ettevõtte on aruandeaastal saanud emaettevõttelt lühiajalist laenu, mille laenu lõplik tagasimakse tähtaeg on 31.12.2009. Laen on saadud intressimääraga 5% aastas, 2008. a. tasuti emaettevõttele intresse summas 66 566 krooni.

Info muude laenude kohta on avalikustatud lisa 10.

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

JUHATUSE ALLKIRI 2008. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Eurex Vara juhataja on koostanud 2008. aasta tegevusaruande, koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja heaks kiitnud.

OÜ Eurex Vara 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud juhataja poolt 30.04.2009, kinnitamine

Mihkel Rõuk	juhatuse liige		30.04.2009
-------------	----------------	-------	------------

OÜ Eurex Vara

KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	- 475 778
2008. a. puhaskasum/ -kahjum	- 871 636

OÜ Eurex Vara juhatus teeb ettepaneku 2008. aasta puhaskasumit mitte jaotata, selle puudumise tõttu.

Kahjumi jääk seisuga 31.12.2008. - 1 347 414

OÜ Eurex Vara juhatus teeb ettepaneku katta 2008. aasta kahjum alljärgnevalt:
et viia ettevõtte omakapital vastavusse äriseadustikus kehtestatud nõuetele, plaanib emaettevõtte suurendada OÜ Eurex Vara osakapitali mitterahalise sissemaksega 1 400 000 Eesti krooni võrra. Samuti on käesoleva aruande koostamise hetkeks sõlmitud lepingud, millega loodetakse ettevõtte kahjumist välja tuua.

Mihkel Rõuk	juhataja		30.04.2009
-------------	----------	-------	------------

OÜ Eurex Vara

OSANIKE NIMEKIRI

Aastaruande kinnitanud juhatuse koosoleku toimumise seisuga (30.04.2009) oli osanike nimekiri alljärgnev:

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, juhataja
OÜ Eurex Vara

30.04.2009

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
11324361	OÜ EUREX VARA	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	vara@eurex.ee
Faks	+372 6164129
Telefon	+372 6164120

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
OÜ Eurex Capital	10543836	Estonia pst 7, Tallinn, 10143	40000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1763644	97.61	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ EUREX VARA (registrikood: 11324361) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Mihkel Rõuk (Juhatuse liige) - kinnitanud 26.06.2009