

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

16.04.2009

286.94788
EF

AS VTÜ VARA

2008.a. majandusaasta aruanne

ÄRINIMI	AS VTÜ Vara
ÄRIREGISTRI KOOD	10021411
AADDRESS	Turu 16, Viljandi 71013, Eesti Vabariik
TELEFON	43 50 090
FAKS	43 50 090
E-POSTI AADDRESS	varumine@hot.ee
JUHATAJA	Margus Toomla
AUDIITOR	Ksenia Lukkanen
MAJANDUSAASTA ALGUS	01.01.2008.a.
MAJANDUSAASTA LÕPP	31.12.2008.a.

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON	5
BILANSS.....	6
KASUMIARUANNE.....	8
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	9
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	10
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	11
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2. Raha.....	17
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu	17
Lisa 4. Ettemaksed teenuste eest.....	17
Lisa 5. Varud	17
Lisa 6. Sidusettevõtete osad	17
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud.....	19
Lisa 8. Materiaalne põhivara.....	20
Lisa 9. Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 10. Laenukohustused	21
Lisa 11. Aktsiakapital.....	21
Lisa 12. Müügitulu	21
Lisa 13. Laenu tagatis ja panditud vara.....	22
Lisa 14. Kasutusrent.....	22
Lisa 15. Muud äritulud	22
Lisa 16. Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 17. Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 18. Muud ärikulud	23
Lisa 19. Tehinguga seotud osapooled	23
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	25
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	26
AS VTÜ VARA 2008.a. MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD	27
AS VTÜ VARA MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-le	28

TEGEVUSARUANNE

AS VTÜ Vara põhitegevuseks 2008.a. oli mitteeluruumide rent ja hooldus ning turuteenuste osutamine väliturul.

2007.a. juulis hakati ehitama turuhoone juurdeehitust, mis sai lõplikult valmis 2008.a. juunis. Sellesse ehitusse investeeriti 18 154 832 krooni. 2008.a. turuhoone juurdeehitusse investeeriti 389 271 krooni.

Aruandeaastal investeeriti muu materiaalse põhivara ostuks kokku 8 127 krooni.

2008.a. oli AS VTÜ Vara müügitulu 5 454 136 krooni. Võrreldes 2007.a. suurenes käive 2 171 374 krooni.

2008.a. kasum oli 1 417 419 krooni. Võrreldes 2007.a. kasvas kasum 451 793 krooni. Kasum kasvas 32 %.

AS VTÜ Varal on sidusettevõtte OÜ Akriptor, mille põhitegevuseks on kinnisvara ost-müük, arendamine, haldamine, üürimine ja rentimine. Osalus sidusettevõttes on 23 %.

2009.a. põhitegevuseks on endiselt turuhoone haldamine, samuti turuteenuste osutamine väliturul.

AS VTÜ Varal on 1 aktsionär 1391 aktsiaga. Ühe aktsia nimiväärtus on 500 krooni ja kogu aktsiakapital 695 500 krooni.

AS VTÜ Varal on 3 nõukogu liiget, ning neile maksti 2008.a. nõukogu liikme töötasu 12 000 krooni.

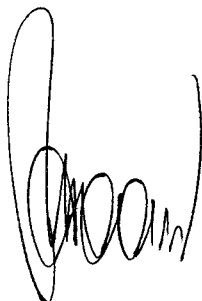
Keskmine töötajate arv asutuses oli 7 töötajat ja neile makstud töötasude ja lisatasude summa oli 853 740 krooni. Juhatusel liikmele töötasu ei makstud.

Juhatajale ja nõukogu liikmetele ei ole tagasikutsumisel ette nähtud hüvitisi.

AS VTÜ Vara peamised finantssuhtarvud:

	2008	2007
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	0,24	0,77
ROA (%)	5,78 %	6,1 %
ROE (%)	18,79 %	15,21 %
Müügikäibe puhasrentaablus	25,99 %	29,42 %

Juhataja:



Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja

$$\text{Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja} = \frac{\text{käibevara}}{\text{lühiajalised kohustused}}$$

Koguvara puhasrentaablus (ROA)

$$\text{ROA(kogu vara puhasrentaablus)} = \frac{\text{puhaskasum}}{\text{keskmine kogu vara}} * 100\%$$

Omakapitali rentaablus(ROE)

$$\text{ROE(omakapitali rentaablus)} = \frac{\text{puhaskasum}}{\text{keskmine omakapital}} * 100\%$$

Müügikäibe puhasrentaablus

$$\text{Müügikäibe puhasrentaablus} = \frac{\text{puhaskasum}}{\text{müügitulu}} * 100\%$$

Juhataja:



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON

Juhataja kinnitab AS VTÜ Vara 2008.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhataja deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga,

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS VTÜ Vara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid,

AS VTÜ Vara on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Juhataja

Margus Toomla

“19” 2009.a.

Juhataja:

BILANSS
(kroonides)**31.12.2008 31.12.2007 Lisa****AKTIVA****Käibevara**

Raha	410 211	990 444	2
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	88 394	48 008	3
Maksude ettemaksed	14 377	980 818	4, 9
Ettemaksed teenuste eest	8 950	10 220	4
Kokku	111 721	1 039 046	

Varud

Tooraine ja materjal	26 951	26 951	
Kokku	26 951	26 951	5
Käibevara kokku	548 883	2 056 441	

Põhivara

Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtete osad	1 414 178	1 396 836	6
Kinnisvarainvesteeringud	21 440 695	3 934 676	7
Materiaalne põhivara			
Maa	59 820	59 820	
Masinad ja seadmed	110 169	161 017	
Muu materiaalne põhivara	31 129	35 816	
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	0	17 765 561	
Kokku materiaalne põhivara	201 118	18 022 214	8
Põhivara kokku	23 055 991	23 353 726	
AKTIVA KOKKU	23 604 874	25 410 167	

PASSIVA**Kohustused****Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused			
Pikaajal. laenu tagasimaks järgn. periood.	640 000	480 000	10
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	157 607	705 992	
Võlad töövõtjatele	41 343	42 483	
Maksuvõlad	54 347	46 810	9
Saadud ettemaksed	1 388 825	1 389 550	9
Lühiajalised kohustused kokku	2 282 122	2 664 835	

Pikaajalised kohustused

Pikaajaline pangalaen	11 380 000	12 520 000	10
Saadud ettemaksed	1 692 100	3 392 100	9
Pikaajalised kohustused kokku	13 072 100	15 912 100	

Juhataja:



Allkirjastatud identifitseerimiseks

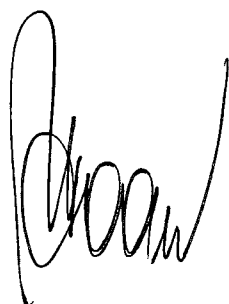
Kuupäev 20.02.09

Allkiri

OÜ KL Audit

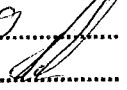
Kohustused kokku	15 354 222	18 576 935	
Omakapital			
Aktiivkapital	695 500	695 500	11
Kohustuslik reservkapital	80 300	80 300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	6 057 433	5 091 806	
Aruandeaasta kasum	1 417 419	965 626	
Omakapital kokku	8 250 652	6 833 232	
PASSIVA KOKKU	23 604 874	25 410 167	

Juhataja:



Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev20.02.09.....

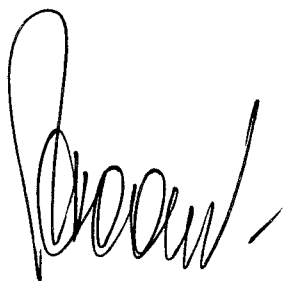
Allkiri.....

OÜ KL Audit

KASUMIARUANNE
(kroonides)

	2008	2007	Lisa
Äritulud			
Müügitulu	5 454 136	3 282 762	12
Muud äritulud	27 413	29 306	15
Äritulud kokku	5 481 549	3 312 068	
Ärikulud			
Kaup, toore, materjal, teenus	-1 209 208	-719 255	16
Mitmesugused tegevuskulud	-280 071	-146 504	17
Tööjõukulud			
sellest töötasud	-865 740	-728 200	
sotsiaalmaks	-284 829	-240 249	
töötuskindlustusmaks	-2 549	-2 153	
Tööjõukulud kokku	-1 153 118	-970 602	
Põhivara kulum			7, 8
sellest põhivara kulum	-63 661	-125 164	
kinnisvarainvesteeringu kulum	-648 814	-285 717	
Põhivara kulum kokku	-712 475	-410 881	
Muud ärikulud	-2 340	-9 617	18
Ärikulud kokku	-3 357 212	-2 256 859	
Ärikasum	2 124 337	1 055 209	
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud	-16 288	-37 121	
Intressitulu	47 079	23 617	
Intressikulu	-755 051	-131 831	
kapitaliosalusel arvestatud kasum	17 342	55 752	6
Kokku finantstulud ja -kulud	-706 918	-89 583	
Aruandeaasta kasum	1 417 419	965 626	

Juhataja:



Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev 20.02.09

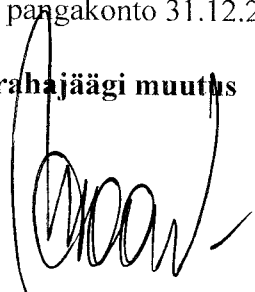
Allkiri

OÜ KL Audit

RAHAVOOGUDE ARUANNE
(kroonides)

	2008	2007	Lisad
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum	1 417 419	965 626	
Kap.osaluse kasum	-17 342	-55 752	6
Põhivara kulum	712 475	410 881	7, 8
Finantskulud			
Intressikulu	755 051	131 831	
Põhivara müügisikasum (amortiseerunud)	0	-215	
Rahavoogude muutus puhaskasumist	2 867 603	1 452 371	
Rahavoogude muutus käibekapitali muutustest			
Nõuete ja ettemaksete muutus	927 325	-982 325	
Varude muutus	0	571	
Tarnijate arvete võla muutus	-548 385	636 788	
Maksuvõlgade muutus	7 537	-36 472	
Võlad töövõtjatele	-1 140	-2 996	
Ostjate ettemaksete muutus	-1 700 724	1 196 880	
Rahavoogude muutus käibekapitali muutustest	-1 315 387	812 446	
Kokku rahavood äritegevusest	1 552 216	2 264 817	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	-8 127	-63 277	8
Sidusettevõtete soetus	0	-319 700	6
Makstud lõpetamata ehitise eest	-389 271	-17 556 161	8
Põhivara müük (mahakandmine)	0	411 486	8
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-397 398	-17 527 652	
Rahavood finantseerimisest			
Laenude tagasimaksed	-980 000	-180 000	10
Lühiajaline kapitalirendi kohustus	0	-56 320	
Intressikulu	-755 051	-131 831	
Saadud laenud	0	13 000 000	
Saadud rendi ettemaksed (pikaajaline osa)	0	3 392 100	9
Kokku rahavood finantseerimisest	-1 735 051	16 023 949	
Kokku rahavood	-580 233	761 114	
Kassa ja pangakonto 31.12.2007.a.	990 444	229 330	2
Kassa ja pangakonto 31.12.2008.a.	410 211	990 444	2
Kokku rahajäägi muutus	-580 233	761 114	

Juhataja:



Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev 20.02.09

Allkiri

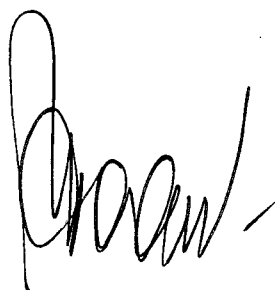
OÜ KL Audit

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(kroonides)

	Aktiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006.a.	695 500	80 300	5 091 807	5 867 607
2007.a. puhaskasum	0	0	965 626	965 626
Saldo 31.12.2007.a.	695 500	80 300	6 057 433	6 833 233
2008.a. puhaskasum	0	0	1 417 419	1 417 419
Saldo 31.12.2008.a.	695 500	80 300	7 474 852	8 250 652

Lisa informatsioon on toodud Lisas 12

Juhataja:



Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev 20.02.09

Allkiri 

OÜ KL Audit

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

AS VTÜ Vara 2008a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3 – kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

B. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

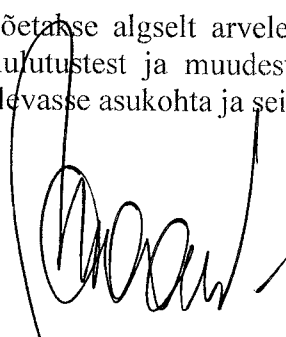
C. Muud nõuded

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.

D. Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Juhataja:



Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev ... 20.02.09

Allkiri

OÜ KL Audit

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjalide maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja –seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

E. Tütar- ja sidusettevõtjad

Sidusettevõtja on ettevõte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse 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.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.]

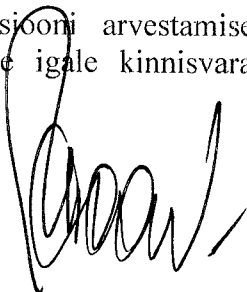
Osalust omandatud sidusettevõtja varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad või osad“.

F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirenditingimustel 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 tehingutasusi (s.o notaritasu, riigilõiv, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Juhataja:



Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev 20.02.09

Allkiri

OÜ KL Audit

Ettevõttekinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3 – 12,5 % aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutusega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

G. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle aasta ja ja maksumusega alates 5000 EEK. Vara, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5000 EEK, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

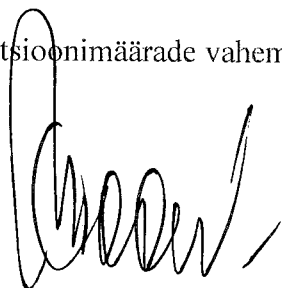
Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasuliku tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasulik eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest erinevatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Juhataja:



Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev 20.02.09

Allkiri

OÜ KL Audit

- | | |
|------------------------------|-----------|
| • Ehitised | 3 – 5 % |
| • Tootmiseseadmed | 8 – 10 % |
| • Muud masinad ja seadmed | 10 – 20 % |
| • Muu inventar ja IT seadmed | 20 – 30 % |

Piiramatu kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiototel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgema kahest järgnevast näitajast: vara neto müühind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (nt. Intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

H. Kapitali- ja kasutusrendid

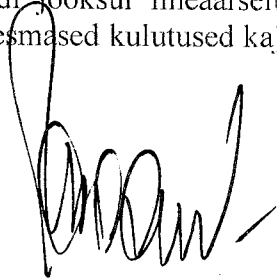
Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendiandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga

Juhataja:



Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev 20.02.09

Allkiri

OÜ KL Audit

samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

I. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustiste tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinaanseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

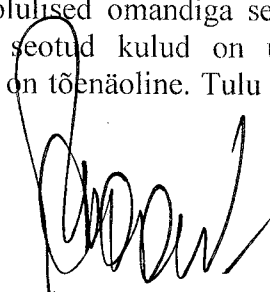
J. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 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.

K. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulud on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või

Juhataja:



Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev 20.02.09

Allkiri

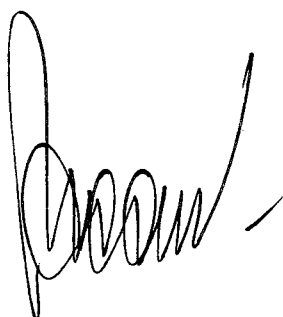
OÜ KL Audit

juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

L. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kui reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Juhataja:



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Kuupäev 20.02.09
Allkiri
OÜ KL Audit

Lisa 2. Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	1 404	30 197
Pangakontod	408 807	960 247
Raha kokku	410 211	990 444

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	88 394	48 008
Nõuded ostjate vastu kokku	88 394	48 008

Nõuded on hinnatud 31.12.2008.a. seisuga ja kõik ülaltoodud nõuded on aruande koostamise ajaks laekunud.

Lisa 4. Ettemaksed teenuste eest

	31.12.2008	31.12.2007
Ettemaksed teenuste eest	8 950	10 220
Maksude ettemaksed (käibemaks)	14 377	980 818
Ettemaksed teenuste eest kokku	23 327	991 038

Lisa 5. Varud

	31.12.2008	31.12.2007
Müügiks ostetud kaubad		
Tooraine ja materjal	26 951	26 951
s.h ostetud kaubad müügiks	26 471	26 471
majapidamismaterjal	480	480
Varud kokku	26 951	26 951

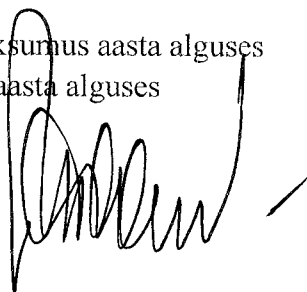
Varud inventeeritud 31.12.2008.a. seisuga. Juhatuse hinnangul ei esine varusid, mille netorealiseerimise maksumus oleks väiksem bilansilisest maksumusest.

Lisa 6. Sidusettevõtete osad

	OÜ Akriptor
Osade arv aasta alguses	1
Aruandeaastal soetatud osad	0
Aruandeaastal müüdud osad	0
Osade arv 31.12.2008.a.	1
Osaluse % aasta lõpus	23%

Soetusmaksumus aasta alguses	1 036 380
Turuhind aasta alguses	ei ole börsil noteeritud

Juhataja:



Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev 20.02.09

Allkiri

OÜ KL Audit

Bilansiline maksumus aasta alguses **1 396 836**

Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum **17 342**

Bilansiline maksumus 31.12.2008.a. **1 414 178**

Turuhind 31.12.2008.a. ei ole börsil noteeritud

Soetusmaksumus 31.12.2008.a. **1 036 380**

Ostuanalüüs 2008.a. lõpul

**OÜ Akriptor
bilanss
31.12.2008.a.** **AS VTÜ
Varumine osa**

Investeeriija osa **23%**

Raha **371 903** **85 538**

Nõuded ja ettemaksed **48 020** **11 045**

Põhivara **5 825 392** **1 339 840**

Varad kokku **6 245 315** **1 436 422**

Kohustused **96 718** **22 245**

Omakapital **6 148 597** **1 414 177**

s.h. kasum **75 399** **17 342**

Kohustused ja omakapital kokku **6 245 315** **1 436 422**

Kapitaliosaluse kasum 2008.a. **17 342**

Sidusettevõtte omakapital seisuga 31.12.2008.a.

OÜ Akriptor

Osakapital **4 500 000**

Reservkapital **300 000**

Eelmise perioodi jaotamata kasum **1 273 198**

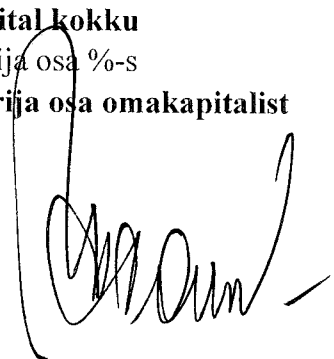
Aruandeaasta kasum **75 399**

Omakapital kokku **6 148 597**

Investeeriija osa %-s **23**

Investeeriija osa omakapitalist **1 414 177**

Juhataja:



Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev 20.02.09

Allkiri

OÜ KL Audit

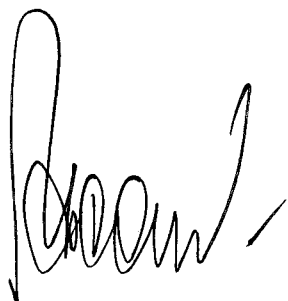
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

Objektid	Maa	Hooned	Kokku
Saldo 31.12.2007.a.	220 357	3 714 319	3 934 676
Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimine lõpetamata ehituse kontolt	0	18 154 832	18 154 832
Kulum 2008.a.	0	-648 813	-648 813
Saldo 31.12.2008.a.	220 357	21 220 338	21 440 695
	31.12.2008	31.12.2007	
Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumus	25 518 111	7 363 279	
s.h. maa	220 357	220 357	
hoone (turuhoone)	7 142 922	7 142 922	
hoone (turuhoone juurdeehitus)	18 154 832	0	
Akumuleerunud kulum	-4 077 416	-3 428 603	
s.h. turuhoone kulum	-3 714 319	-3 428 603	
turuhoone juurdeehituse kulum	-363 097	0	
Jääkväärtus	21 440 695	3 934 676	
	2 008	2 007	
Kinnisvarainvesteeringuga teenitud renditulu	4 415 850	2 152 337	
Haldamisega seotud kulud	1 057 123	625 732	
Netotulu	3 358 727	1 526 605	

Kinnisvarainvesteering on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 13). Turuhoone ehitati 2002.a. ja turuhoone juurdeehitus 2008.a. ning on täielikult kaetud rendilepingutega. Ettevõtte ise kasutab väheolulist osa hoonest.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Renditulu, s.t. saadavate ja võimaliku müügihinna rahavoogude nüüdisväärtus on suurem kui soetusmaksumus.

Juhataja:



Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev 20.02.09

Allkiri


OÜ KL Audit

Lisa 8. Materiaalne põhivara

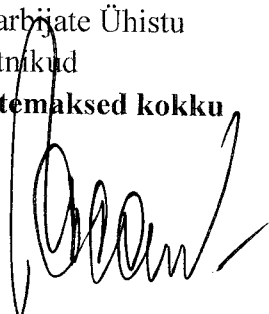
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamat a ehitised	Kokku
Soetusmaksumus	59 820	694 545	254 237	1 201 633	17 765 561	19 975 796
31.12.2007.a.						
Soetamine 2008.a.	0	0	0	8 127	389 271	397 398
Ümber- klassifitseerimine kinnisvara- investeeringusse	0	0	0	0	18 154 832	
Saldo 31.12.2008.a.	59 820	694 545	254 237	1 209 760	0	20 373 194
Kulum	0	-694 545	-93 220	-1 165 817	0	-1 953 582
31.12.2007.a.						
Arvestatud kulum 2008.a.	0	0	-50 848	-12 814	0	-63 662
Mahakandmine kulumil arvelt	0	0	0	0	0	0
Saldo 31.12.2008.a.	0	-694 545	-144 068	-1 178 631	0	-2 017 244
Jääkväärtus						
31.12.2007.a.	59 820	0	161 017	35 816	17 765 561	18 022 214
31.12.2008.a.	59 820	0	110 169	31 129	0	201 118

Lisa 9. Võlad ja ettemaksed

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlad	Ettemaks	Võlad
Käibemaks	14 377	0	980 818	0
Sotsiaalmaks	0	34 301	0	28 955
Üksikisiku tulumaks	0	17 433	0	15 935
Töötuskindlustusmaks	0	909	0	751
Kohustuslik kogumispension	0	1 482	0	1 169
Erisoodustuse tulumaks	0	222	0	0
Maksud kokku	14 377	54 347	980 818	46 810

Saadud ettemaksed	31.12.2008		31.12.2007	
	sh. lühiajaline osa	Pikaajaline osa		
Viljandi Tarbijate Ühistu	2 892 100	1 200 000	1 692 100	4 592 100
Teised rentnikud	188 825	188 825	0	189 550
Saadud ettemaksed kokku	3 080 925	1 388 825	1 692 100	4 781 650

Juhataja:



Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev

20.02.09

Allkiri

OÜ KL Audit

Lisa 10. Laenukohustused

	Saldo 31.12.2008	Tagasimakse		Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
		Lühiajaline Pikaajaline			
Pikaajalised pangalaenu s.h. SEB Pank	12 020 000	640 000	11 380 000		5,51 % aastas
	12 020 000	640 000	11 380 000	25.06.2016.a.	
Kokku	12 020 000	640 000	11 380 000		

	Saldo 31.12.2007	Tagasimakse		Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
		Lühiajaline Pikaajaline			
Pikaajalised pangalaenu s.h. SEB Pank	13 000 000	480 000	12 520 000		5,51 % aastas
	13 000 000	480 000	12 520 000	25.06.2016.a.	
Kokku	13 000 000	480 000	12 520 000		

Lisa 11. Aktsiakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Aktsiakapital (kroonides)	695 500	695 500
Aktsiate arv (tk)	1391	1391
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	500	500

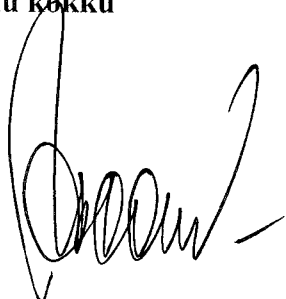
AS VTÜ Varumine 100% omanikuks on Viljandi Tarbijate Ühistu.

Põhikirja järgi on AS VTÜ Varumine minimaalne aktsiate arv 800 tk ja maksimaalne 3200 tk.

Lisa 12. Müügitulu

	2008.a.	2007.a.
Pandipakendi käitlus	0	50 326
Turuteenuse müük	1 038 286	1 014 190
Kinnisvara rent	4 415 850	2 152 337
Hulgikäive	0	65 909
Müügitulu kokku	5 454 136	3 282 762

Juhataja:



Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev 20.02.09

Allkiri

OÜ KL Audit

Lisa 13. Laenu tagatis ja panditud vara

Pikaajaline pangalaen on tagatud hüpoteegiga ja kommertspandiga. Laenu tagatiseks on 2007.a. hüpoteegiga koormatud kinnistu asukohaga Viljandis Turu 16 summas 8 250 000 krooni ja kommertspant varale summas 500 000. Laenu on käendanud piiramatus ulatuses Viljandi Tarbijate Ühistu.

Lisa 14. Kasutusrent

	2008.a.	2007.a.
Saadud kinnisvara renditulud	4 415 850	2 152 337
Muud renditulud	24 000	27 000
Kasutusrent kokku	4 439 850	2 179 337

Väljarenditud kinnisvara on kaetud rendilepingutega, lepingu lõppedes on õigus rendilepingut pikendada.

Lisa 15. Muud äritulud

	2008.a.	2007.a.
Muud renditulud	24 000	27 000
Muud tulud	3 413	2 306
Muud äritulud kokku	27 413	29 306

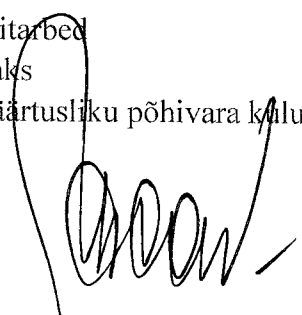
Lisa 16. Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2008.a.	2007.a.
Elekter, küte, autokütus	925 804	458 087
Hoolduskoristus	65 520	65 838
Põhivara hooldus, remont	55 938	63 606
Valvekulu	15 732	22 602
Vesi, kanalisatsioon	38 661	28 546
Muud teenused	107 553	80 576
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	1 209 208	719 255

Lisa 17. Mitmesugused tegevuskulud

	2008.a.	2007.a.
Audiitorteenus	21 400	8 400
Panga teenustasud	2 366	2 717
Täiendõppekulu	16072	4800
Kindlustuskulu	21 377	8 977
Kontoritarbed	5 912	3 944
Maamaks	9 031	8 580
Väheväärtusliku põhivara kulu	103 012	49 905

Juhataja:



Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev 20.02.09

Allkiri

22

OÜ KL Audit

Kasutusrendi kulu	0	2 839
Esinduskulu	4 432	2 641
Muud kulud	96 469	53 701
Mitmesugused tegevuskulud kokku	280 071	146 504

Lisa 18. Muud ärikulud

	2008.a.	2007.a.
Muud maksud	2 280	523
Teenus kinnisvaraga seoses	0	7 000
Muud kulud	60	2 094
Muud äritulud kokku	2 340	9 617

Lisa 19. Tehinguga seotud osapooled

AS VTÜ Vara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

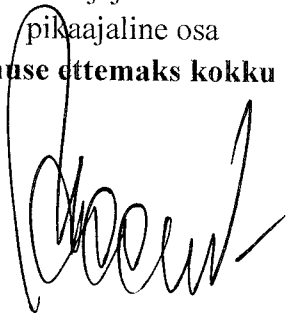
- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- tütarettevõtjaid;
- sidusettevõtjaid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

AS VTÜ Vara emaettevõtja on Viljandi Tarbijate Ühistu ja sidusettevõtja on OÜ Akriptor.

Emaettevõtja	2008.a.		2007.a.	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Kaubad ja teenused	128 243	36 040	82 268	3 799
Renditeenused	0	1 444 527	0	515 407
Pandipakendi käitlus	0	0	0	50 326
Renditeenuse ettemaks	0	-500 000	0	4 692 100
Põhivara	0	0	0	65 656
Kokku	128 243	980 567	82 268	5 327 288

Saldod	2008.a.	2007.a.
Renditeenuse ettemaks		
sh. lühiajaline osa	1 200 000	1 200 000
pikaajaline osa	1 692 100	3 392 100
Renditeenuse ettemaks kokku	2 892 100	4 592 100

Juhataja:



Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev 20.02.09 23

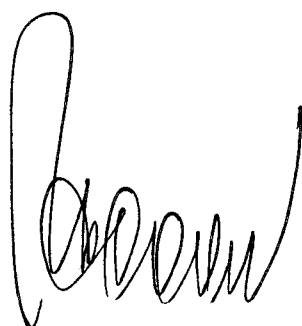
Allkiri

OÜ KL Audit

Sidusettevõtja	2008.a.		2007.a.	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Osa ost	0	0	319 700	0
Kokku	0	0	319 700	0

AS VTÜ Vara juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid.

Juhataja:



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Kuupäev 20.02.09
Allkiri
OÜ KL Audit

**VTÜ Vara AS****SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE**

Oleme auditeerinud aktsiaselts VTÜ Vara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 24 on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt aktsiaselts VTÜ Vara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Ksenia Lukkanen

Vannutatud auditor



20. veebruaril 2009

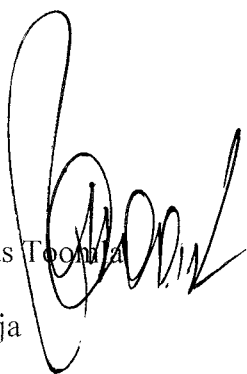
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS VTÜ Vara juhataja teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2008.a. puhaskasum 1 417 419 krooni alljärgnevalt:

- jaotamata kasumisse 1 417 419 krooni

Margus Toomla

Juhataja



Juhataja:



AS VTÜ VARA 2008.a. MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

AS VTÜ Vara on koostanud 2008.a. tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

AS VTÜ Vara nõukogu on majandusaasta aruande läbi vaadanud ja heakskiitnud.

AS VTÜ Vara 2008.a. majandusaasta aruanne on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt "14." 2009.a.

Juhataja
Margus Toomla

"14." 2009.a.

Nõukogu esimees
Neeme Roosaar

"31." 2009.a.

Nõukogu liige
Jaan Lukas

"31." 2009.a.

Nõukogu liige
Riina Heinmäe - Rosson

"31." 2009.a.

Juhataja:

AS VTÜ VARA MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2008.a.
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	5 454 136
	Müügitulu kokku	5 454 136

Juhataja:

