

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Varamaad Kinnisvara OÜ

registrikood: 11040066

tänavatalu nimi, Narva mnt 7D
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10117

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6696715

faks:

e-posti aadress: info@kompakt.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Kapitalirent	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Varamaad Kinnisvara OÜ müügitulu 2009. aastal oli 2,7 miljonit krooni. Põhitegevuseks on Kaarli pst 2 asuval kinnisvaraobjektil parkla opereerimine ja paviljonihoone välja rentimine.

2009. aasta ettevõtte kasumiks kujunes 939 tuhat krooni.

Seoses pidevalt kasvava üürivõlga lõpetati 15.09.2009 paviljoni üürileping WB Food OÜ-ga.

2010. aasta peamiseks eesmärkideks on uue üürniku leidmine paviljonihoonesse ja parkla käibenumbrite suurendamine.

Ettevõtte tööd juhib kaheliikmeline juhatus, koosseisulisi töötajaid aruandeperioodil ei olnud. Töö- ja juhatuse liikmetasu 2009. aastal ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerime oma vastutust esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

Varamaad Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

Ettevõte on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 237	45 650	
Nõuded ja ettemaksed	870 359	517 603	2
Kokku käibevara	878 596	563 253	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	116 500 000	116 500 000	4
Kokku põhivara	116 500 000	116 500 000	
Kokku varad	117 378 596	117 063 253	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	34 430 595	1 143 774	5,6
Võlad ja ettemaksed	303 822	33 033 056	3
Kokku lühiajalised kohustused	34 734 417	34 176 830	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 257 864	5 438 810	5,6
Kokku pikaajalised kohustused	4 257 864	5 438 810	
Kokku kohustused	38 992 281	39 615 640	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	60 000	60 000	
Ülekurss	698 896	698 896	
Kohustuslik reservkapital	6 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	76 682 717	-33 219 695	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	938 702	109 908 412	
Kokku omakapital	78 386 315	77 447 613	
Kokku kohustused ja omakapital	117 378 596	117 063 253	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	2 726 145	2 980 710	7
Muud äritulud	524	108 656 208	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-927 167	-737 444	8
Mitmesugused tegevuskulud	-554 184	-735 883	9
Muud ärikulud	-1 806	-386	
Ärikasum (-kahjum)	1 243 512	110 163 205	
Finantstulud ja -kulud	-304 810	-254 793	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	938 702	109 908 412	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	938 702	109 908 412	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 243 512	110 163 205	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-109 172 299	
Kokku korrigeerimised	0	-109 172 299	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	188 405	-514 973	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-26 274	92 699	3
Kokku rahavood äritegevusest	1 405 643	568 632	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-541 161	0	
Laekunud intressid	0	2 374	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-541 161	2 374	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	333 605	0	6
Saadud laenude tagasimaksed	-41 202	-228 100	6
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-871 510	-410 379	5
Makstud intressid	-17 978	-231 004	6
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-304 811	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-901 896	-869 483	
Kokku rahavood	-37 414	-298 477	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	45 651	344 128	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-37 414	-298 477	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 237	45 651	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	33 000 000	698 896		-33 219 695	479 201
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				109 908 412	109 908 412
Muud muutused omakapitalis	-32 940 000				-32 940 000
31.12.2008	60 000	698 896		76 688 717	77 447 613
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				938 702	938 702
Muutused reservides			6 000	-6 000	
31.12.2009	60 000	698 896	6 000	77 621 419	78 386 315

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Varamaad Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne koostatakse, lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse osa finants- ja kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse Eesti kroonides, kui ei ole märgitud teisiti.

Finantsaruannete esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on väike. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Eesti Panga ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (laenud ja võlad) hinnatakse ümber bilansipäeva seisuga, võttes aluseks bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes finantstulude ja kuludena. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglasest väärtusest, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurendamise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasest väärtusest, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate abi. Olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga ümberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt

klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Maaklertegevuse tulu kajastatakse üldjuhul vahendustehingu sõlmimise hetkel.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditähtajal tuluna lineaarselt. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuse, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Kaupade müügi tulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja tulud on üle läinud ostjale, ning juhul, kui müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjate laekumata arved	329 198	517 603
Kokku nõuded ostjate vastu	329 198	517 603

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	7 775		17 494
Maamaks		90 373	
Ettemaksukonto jääk	1 310		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 085	90 373	17 494

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2007		
Soetusmaksumus	0	0
Ümberklassifitseerimised	2 385 250	2 385 250
Muud muutused	114 114 750	114 114 750
31.12.2008		
Jääkmaksumus	116 500 000	116 500 000
31.12.2009		
Jääkmaksumus	116 500 000	116 500 000

Lisa 5 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Ühisteenused AS	3 660 560	943 846	2 716 714	
Kapitalirendikohustused kokku	3 660 560	943 846	2 716 714	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Ühisteenused AS	4 532 071	871 511	3 660 560	
Kapitalirendikohustused kokku	4 532 071	871 511	3 660 560	

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Eesti juriidiline isik	33 249 648	309 648	32 940 000	
Lühiajalised laenud kokku	33 249 648	309 648	32 940 000	
Pikaajalised laenud				
Harju maavalitsus	1 778 250	237 100	1 185 500	355 650
Pikaajalised laenud kokku	1 778 250	237 100	1 185 500	355 650
Kapitalirendikohustused kokku	3 660 560	943 846	2 716 714	
Laenukohustused kokku	38 688 458	1 490 594	36 842 214	355 650

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Eesti juriidiline isik	35 163	35 163		
Lühiajalised laenud kokku	35 163	35 163		
Pikaajalised laenud				
Harju maavalitsus	2 015 350	237 100	1 185 500	592 750
Pikaajalised laenud kokku	2 015 350	237 100	1 185 500	592 750
Kapitalirendikohustused kokku	4 532 071	871 511	3 660 560	
Laenukohustused kokku	6 582 584	1 143 774	4 846 060	592 750

Lisa 7 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 726 145	2 980 710
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 726 145	2 980 710
Kokku müügitulu	2 726 145	2 980 710
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
68201	2 726 145	2 980 710
Kokku müügitulu	2 726 145	2 980 710

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused (kroonides)

	2009	2008
Müügi eesmärgil ostetud teenused	691 236	0
Energia	36 870	0
Elektrienergia	36 870	0
Muud	199 061	737 444
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	927 167	737 444

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

	2009	2008
Reklaamikulud	48 539	38 067
Muud	505 645	697 816
Kokku mitmesugused tegevuskulud	554 184	735 883

Lisa 10 Tööjõukulud (kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	0	334 090
Sotsiaalmaksud	0	110 196
Muud		502
Kokku tööjõukulud	0	444 788

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud (kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	68 124	2 374
Intressikulud	-372 935	-243 709
Muud finantstulud ja -kulud		-13 458
Kokku finantstulud ja -kulud	-304 811	-254 793

Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	33 038 000	4 087

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Varamaad Kinnisvara OÜ (registrikood: 11040066) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREY LOGVINENKO	Juhatuse liige	29.06.2010
MAIK TEIV	Juhatuse liige	29.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	76 682 717
Aruandeaasta kasum (kahjum)	938 702
Kokku	77 621 419

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2726145	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing INTERFIN INVESTMENTS	10526234	Andrekse tee 16, Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK
Compakt Varahaldus Osaühing	10654642	Narva mnt 7d, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5289790
E-posti aadress	info@kompakt.ee