

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Vestatex

registrikood: 10168663

tänavatalu nimi, Kõõmne 37
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10617

maakond: Harju maakond

telefon: + 971508459530 / +3725299386

faks:

e-posti aadress: philip@verzun.com

veebilehe aadress:

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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	13

Tegevusaruanne

Oü Vestatex peamiseks tegevusaladeks on kinnisvara ja finantsinvesteeringute vahendamine.

Osaühing Vestatex paigutab oma investorite kapitali nii kinnisvarasse kui ka finantsinstrumentidesse (aktsiad, võlakirjad, fondid).

Eesmärgiks on maksimaliseerida investorite tulu ning teenida kasumit konsultatsiooni teenuste eest.

2009.aasta müügituluks kujunes 48 000 krooni, mis moodustub korteri renditulust.

2009.aasta puhaskasum 847 696 krooni.

Kasum moodustus antud laenude intressitulust

Tunduvalt vähendati laenukohustust, näiteks on ära tasutud laen Swedpanga AS-le.

Firmal palgalisi töötajaid ei ole.

Juhatuse liikmetele tasusid makstud ei ole.

Juhatus on 1 liikmeline

Philip Verzun - juhatuse liige

Tallinnas, 31.mai 2010.a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Osaühing Vestatex juhatus 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 osaühingu finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Oü Vestatex on jätkuvalt tegutsev.

Philip Verzun - juhatuse liige

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 821 002	17 437	
Finantsinvesteeringud	0	999 680	2
Nõuded ja ettemaksed	934	3 100 999	3,4
Varud	1 600 000	1 600 000	
Kokku käibevara	4 421 936	5 718 116	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	116 880	1 582 352	5
Kokku põhivara	116 880	1 582 352	
Kokku varad	4 538 816	7 300 468	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 034 058	3 498 670	6
Võlad ja ettemaksed	3 627	2 148 363	7
Kokku lühiajalised kohustused	2 037 685	5 647 033	
Kokku kohustused	2 037 685	5 647 033	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	8
Kohustuslik reservkapital	10 000	10 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 543 435	1 506 497	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	847 696	36 938	
Kokku omakapital	2 501 131	1 653 435	
Kokku kohustused ja omakapital	4 538 816	7 300 468	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	48 000	116 280	9
Muud äritulud	60	127 678	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-20 280	
Mitmesugused tegevuskulud	-37 913	-33 269	
Ärikasum (-kahjum)	10 147	190 409	
Finantstulud ja -kulud	837 549	-153 471	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	847 696	36 938	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	847 696	36 938	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	10 147	190 409	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	34 434	-1 568	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 113 163	12 600	
Makstud intressid	-69 646	-218 232	11
Kokku rahavood äritegevusest	-2 138 228	-16 791	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	3 034 058	1 510 408	6
Laekunud intressid	907 195	64 761	11
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 941 253	1 575 169	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 464 612	-1 630 116	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiosstmisest	999 680	0	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	1 465 472	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 000 540	-1 630 116	
Kokku rahavood	2 803 565	-71 738	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 437	89 175	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 803 565	-71 738	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 821 002	17 437	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	100 000	10 000	1 506 497	1 616 497
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			36 938	36 938
31.12.2008	100 000	10 000	1 543 435	1 653 435
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			847 696	847 696
31.12.2009	100 000	10 000	2 391 131	2 501 131

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 on 2 391 131 krooni.

Maksimaalne võimalik tulumaksu kohustus, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendina, on 502 138 krooni, seega netodividendind oleks võimalik välja maksta 1 888 993 krooni.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vestatex 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Vestatex kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp Amortisatsiooninorm Kasulik eluiga

Seadmed 10 %-40% 10 aastat

Inventar 10 %-40% 10 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooni-perioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse

periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksede nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit

Ettevõtte tulumaks

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

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest.

Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2009 ja aruande koostamise kuupäeva 15.03.2010, 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.

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

	Võlakirjad	Kokku
31.12.2007	999 680	999 680
31.12.2008	999 680	999 680
Müük müügihinnas või lunastamine	-999 680	-999 680
31.12.2009	0	0

Baltic Property Fund OÜ ostis tagasi võlakirjad Vestatex OÜ-lt 64 000 EUR väärtuses.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	934	35 368
Äripartnerile antud laen	0	3 065 631
Kokku Nõuded ja ettemaksed	934	3 100 999

Äripartnerile antud sihtotstarbeline laenuõue laekus 2009.aastal summas

3 034 058 laekus 2009.aastal.

Saadud intressid summas 907 195 krooni kajastuvad rahavoogude aruandes.

Muudes finantskuludes seisuga 31.12.2008 arvel olnud intressid.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	0	539
Ettemaksukonto jääk	934	34 829
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	934	35 368

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Pikaajalised ettemaksed	116 880	1 582 352
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	116 880	1 582 352

Pikaajaline finantsinvesteering arendusprojekti vähenes aruandeperioodil

1 465,5 tuh.krooni võrra, kuna firmal oli vaja rahalisi vahendeid oma kohustuste täitmisel.

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen äripartnerilt	2 034 058	2 034 058		
Lühiajalised laenud kokku	2 034 058	2 034 058		
Laenukohustused kokku	2 034 058	2 034 058		

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen Swedpangalt	1 464 612	1 464 612		
Laen äripartnerilt	2 034 058	2 034 058		
Lühiajalised laenud kokku	3 498 670	3 498 670		
Laenukohustused kokku	3 498 670	3 498 670		

Swedpangaga AS-ga sõlmis osaühing 17.12.2007.a. laenulepingu nr. 07-225236-JI, mis oli sõlmitud 5 aastaks.

Laen tagastati ennetähtaegselt. Seisuga 31.12.2009 laenukohustust Swedpangale ei ole.

Makstud laenuintressid kajastuvad rahavoogude aruandes.

Laen äripartnerile tagastati 2010. aasta alguses ning aruande kinnitamise päeval

laenukohustust ei ole.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	3 627	13 090
firma kohustus omaniku ees	0	2 135 273
Kokku võlad ja ettemaksed	3 627	2 148 363

Lisa 8 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	100 000	100 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	48 000	116 280
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	48 000	116 280
Kokku müügitulu	48 000	116 280
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
renditulu	48 000	116 280
Kokku müügitulu	48 000	116 280

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	907 195	64 761
Intressikulud	-69 646	-218 232
Kokku finantstulud ja -kulud	837 549	-153 471

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Vestatex (registrikood: 10168663) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PHILIP VERZUN	Juhatuse liige	28.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 543 435
Aruandeaasta kasum (kahjum)	847 696
Kokku	2 391 131
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 391 131
Kokku	2 391 131

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 543 435
Aruandeaasta kasum (kahjum)	847 696
Kokku	2 391 131
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 391 131
Kokku	2 391 131

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	48000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Philip Verzun	37807160298	Tallinn, Harju maakond, Eesti	100000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	philip@verzun.com