

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi : **KA VARAD OÜ**

registrikood: **10352438**

tänav a nimi, maja number: Turu tn. 28

linn: Tartu linn

postisihtnumber: 51013

maakond: Tartu maakond

telefon: 53461358

e-posti aadress: ivo@estero.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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Varud	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ KA Varad põhitegevusalaks alates 2005.a. on kinnisvaraarendus.

Aruandeaastal teostati büroorumide hooldamise ja renditeenuste osutamist. Müümata on 1 kinnistu.

Olulised finantsnäitajad:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Maksevõime kattekordaja		
	0,04	0,12
valem: likviidne vara+nõuded+varud/lühiajalised kohustused+võlad		
Likviidsuse kordaja		
	0,01	0,09
valem: likviidne vara+nõuded/lühiajalised kohustused+võlad		
Käiberentaablus	-	37 %
valem: puhaskasum/müügitulu		
Firma aktiva tulukus (ROA)	-	0,03
valem: puhaskasum/((algbilanss+lõppbilanss)/2)		
Omakapitali tulukus (ROE)	-	-
valem: puhaskasum/(lõppbilanss-laen-võlg-pikaajaline võlg)		

Aruandeaasta lõpu seisuga koosseisulisi töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele töötasu ega muid palgaga seotud väljamakseid ei teostatud. Lepingute ennetähtaegse lõpetamise korral juhatuse liikmetele hüvitist ei maksta.

2010.aastal jätkatakse sama majandustegevust .

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab OÜ KA Varad 2009.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. OÜ KA Varad on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	21 353	215 210	2
Nõuded ja ettemaksed	374 115	2 451 882	3
Varud	671 992	671 992	6
Kokku käibevara	1 067 460	3 339 084	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	3 800	3 800	5
Kinnisvarainvesteeringud	27 025 362	26 271 900	7
Kokku põhivara	27 029 162	26 275 700	
Kokku varad	28 096 622	29 614 784	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	26 824 000	27 565 000	8
Võlad ja ettemaksed	8 300	545 263	9
Kokku lühiajalised kohustused	26 832 300	28 110 263	
Kokku kohustused	26 832 300	28 110 263	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	300 000	300 000	
Kohustuslik reservkapital	40 200	40 200	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 164 321	-284 386	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-240 199	1 448 707	
Kokku omakapital	1 264 322	1 504 521	
Kokku kohustused ja omakapital	28 096 622	29 614 784	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	818 674	2 973 336	10
Muud äritulud		3 657 385	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-973 300	-3 195 254	11
Mitmesugused tegevuskulud	-83 543	-71 392	12
Muud ärikulud	-2 392	-1 893 724	
Ärikasum (-kahjum)	-240 561	1 470 351	
Finantstulud ja -kulud	362	-21 644	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-240 199	1 448 707	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-240 199	1 448 707	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-240 561	1 470 351	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivara müügist		1 893 724	
Kokku korrigeerimised		1 893 724	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	177 767	236 846	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-536 963	473 530	9
Laekunud intressid	4 504	70 596	
Makstud intressid	-4 142	-435 240	
Kokku rahavood äritegevusest	-599 395	3 709 807	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-753 462	-1 126 490	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist		3 000 000	
Antud laenud		-2 001 612	
Antud laenude tagasimaksed	1 900 000	2 500 000	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest		-102 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 146 538	2 269 898	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 584 000	4 765 000	8
Saadud laenude tagasimaksed	-2 325 000	-10 800 000	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-741 000	-6 035 000	
Kokku rahavood	-193 857	-55 295	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	215 210	270 505	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-193 857	-55 295	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 353	215 210	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	300 000	40 200	-284 386	55 814
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 448 707	1 448 707
31.12.2008	300 000	40 200	1 164 321	1 504 521
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-240 199	-240 199
31.12.2009	300 000	40 200	924 122	1 264 322

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KA Varad OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid rahakäibe aruandes sisaldavad kassa ja pangakontode saldosid.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid 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 sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdü toodangu kulus. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude soetamisega otseselt seotud transpordikulusid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

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 ja immateriaalne põhivara

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseslt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit, kulumit hakatakse arvestama alates ostmisele järgnevast kuust ja väljaläinud põhivaralt lõpetatakse kulumi arvutamine väljamineku kuust.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja ehitised	10
Masinaid ja seadmed	5

Tulud

Aruandeperioodi tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt – majandustehingud kajastatakse siis kui nad on toimunud, sõltumata raha laekumisest või tasumisest.

Osaühingu tulud moodustuvad omatoodetud ja ostetud kaupade ja teenuste müügist.

Aruandeaasta tuludena kajastatakse see osa müügitulust, millele vastavas ulatuses on tehtud kulusid. Täpsem tegevuskulude jaotus avatakse aastaaruande lisades. Aruandeaasta tulemit leitakse tulude ja kulude vahena.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva 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 raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	21 353	215 210
Kokku raha	21 353	215 210

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	791	181 150	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 592		4
Antud lühiajaline laen	370 732	2 270 732	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	374 115	2 451 882	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	300	39 650
Ettemaksukonto jääk	2 292	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 592	39 650

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	3 800	3 800
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	3 800	3 800

Finantsinvestering on 2006.a. soetatud 10%-line osalus e. 3 800 krooni Osaühingus Eduhoov.

Lisa 6 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Müügiks ostetud kaubad	671 992	671 992
Kokku varud	671 992	671 992

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2007		
Soetusmaksumus	30 039 134	30 039 134
Jääkmaksumus	30 039 134	30 039 134
Ostud ja parendused	1 126 490	1 126 490
Müügid	-4 893 724	-4 893 724
31.12.2008		
Soetusmaksumus	26 271 900	26 271 900
Jääkmaksumus	26 271 900	26 271 900
Ostud ja parendused	753 462	753 462
31.12.2009		
Soetusmaksumus	27 025 362	27 025 362
Jääkmaksumus	27 025 362	27 025 362

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	753 462	1 126 490
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		3 000 000

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Swedbank	11 000 000	11 000 000		
Tagatiseta laenud	15 824 000	15 824 000		
Lühiajalised laenud kokku	26 824 000	26 824 000		
Laenukohustused kokku	26 824 000	26 824 000		
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Swedbank	12 000 000	12 000 000		
Tagatiseta laenud	15 565 000	15 565 000		
Lühiajalised laenud kokku	27 565 000	27 565 000		
Laenukohustused kokku	27 565 000	27 565 000		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Maa	Kokku
31.12.2009	27 025 362	27 025 362
31.12.2008	26 271 900	26 271 900

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 300	505 613	
Maksuvõlad		39 650	4
Kokku võlad ja ettemaksed	8 300	545 263	

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	818 674	2 973 336
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	818 674	2 973 336
Kokku müügitulu	818 674	2 973 336
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Renditasud	812 500	2 973 336
Muude kaupade müük	6 174	0
Kokku müügitulu	818 674	2 973 336

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Transpordikulud	7 500	
Üür ja rent	960 000	3 180 000
Ruumide remont ja korrashoid	5 800	15 254
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	973 300	3 195 254

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Mitmesugused bürookulud	7 747	9 925
Riiklikud ja kohalikud maksud	9 055	17 545
Raamatupidamisteenused	32 000	30 000
Panga teenustasud	34 741	13 922
Kokku mitmesugused tegevuskulud	83 543	71 392

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

Firmal ei ole töötajaid, töötasu- ega muid väljamakseid töötajale ei tehtud.

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	371 522		371 522	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		7 257 000		4 755 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		8 567 000	1 966 948	11 175 663

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad			35 593	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	372 500	480 000	2 525 000	302 835

Aruande digitaalallkirjad

KA VARAD OÜ (registrikood: 10352438) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN PEDAK	Juhatuse liige	18.06.2010
IVO KASAK	Juhatuse liige	21.06.2010
ANDRES PETTAI	Juhatuse liige	30.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 164 321
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-240 199
Kokku	924 122
kaetakse eelmiste perioodide kasumist	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	812500	99.25%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Texover	10981766	Meresihi tee 42, Kelvingi küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	100000 EEK
MP VARA OÜ	10850171	Mõisapuiestee 2/1, Vahi küla, Tartu vald, Tartu maakond, Eesti	100000 EEK
OÜ EUROCRIS	10912363	Laane 4, Elva linn, Tartu maakond, Eesti	100000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7366344
E-posti aadress	ivo@estero.ee