

296806

Chenold

*Eve Uibo*

... ..

Juriidiline aadress: Madara 33  
Tallinn 10613  
Eesti Vabariik  
Äriregistri kood 10580464  
Telefon: 37 250 23 334  
Faks: 37 260 88 096  
E-mail: kaidi.vaikla@gmail.com  
Põhitegevusala: kinnisvaratehingud  
Aruandeaasta algus ja lõpp: 01.01.2007-31.12.2007

a Handwritten

Sisukord

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE                                                                     | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE                                                       |    |
| Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele                                   | 4  |
| Bilanss                                                                            | 5  |
| Kasumiaruanne                                                                      | 6  |
| Rahavoogude aruanne                                                                | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne                                                       | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                                                 |    |
| Lisa 1    raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud<br>arvestuspõhimõtted | 8  |
| Lisa 2    kinnisvarainvesteeringud                                                 | 9  |
| Lisa 3    võlakohustus                                                             | 10 |
| Lisa 4    muud lühiajalised võlad                                                  | 10 |
| Lisa 5    äritulud                                                                 | 10 |
| Lisa 6    omakapital                                                               | 11 |
| MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK                                           | 12 |
| Juhatuse allkirjad 2007 majandusaasta aruandele                                    | 12 |
| Osanike nimekiri                                                                   | 12 |

## TEGEVUSARUANNE

### Sissejuhatus:

OÜ Georgi Vara alustas tegevust 1999. aastal. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on enda kinnisvara ost ja müük (EMTAK 6810).

### Peamised suhtarvud:

2007. aastal oli OÜ Georgi Vara müügitulu suuruseks 750 krooni, mis on väiksem kui oli 2006. aastal (1 850 krooni). 2007. aasta müügitulu moodustab omatoodetud põllumajandussaaduste müük Eesti Vabariigis.

Ettevõtte puhaskahjumiks kujunes 373 878 krooni.

Omakapital moodustab kogupassivast 73%, seega toimub ettevõtte tegevuse finantseerimine võõrkapitali arvel lubatud piirides (ei tohiks olla alla 20-30%).

|                                      | 2007     | 2006    |
|--------------------------------------|----------|---------|
| Müügitulu                            | 750      | 1 850   |
| Tulu kasv                            | -60%     | 23%     |
| Puhaskasum                           | -373 878 | 956 780 |
| Puhasrentaablus                      | x        | 51 718% |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 264      | 0,004   |
| ROA                                  | x        | 6,8%    |
| ROE                                  | x        | 11,2%   |

*Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:*

*Käibe kasv (%) = (müügitulu 2007 – müügitulu 2006) / müügitulu 2006 \* 100*

*Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu \* 100*

*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused*

*ROA (%) = puhaskasum / varad kokku \* 100*

*ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku \* 100*

### Investeeringud:

2007. aastal ei ole arengu- või uurimisväljaminekuid tehtud. Aruandeaastal müüdi üks kinnisvarainvesteering Harjumaal.

### Personal:

2007. aastal oli osaühingu keskmine töötajate arv 0 (null) ja tööjõu kulud puudusid.

2007. aastal toimus ettevõtte juhatuses muudatus, juhatajaks on Kaidi Vaikla.

Juhatusel liikmele tasusid ei ole makstud. Osaühingul puudub nõukogu.

OÜ GEORGI VARA osakapital on 40 000 krooni, mille moodustab üks 40 000 kroonise nimiväärtusega osa, mis kuulub AS-le Martin Soni Grupp.



Kaidi Vaikla  
Juhatusel liige



## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 11 toodud OÜ Georgi Vara 2007.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Georgi Vara jätkuvalt tegutsev äriühing.



---

Kaidi Vaikla  
Juhatuse liige

Tallinn, 26. mai 2008.a.



**Bilanss**

|                                       | <b>Lisa nr.</b> | <b>31.12.2007</b> | <b>31.12.2006</b> |
|---------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| <b>VARAD</b>                          |                 |                   |                   |
| <b>KÄIBEVARA</b>                      |                 |                   |                   |
| Raha                                  |                 | 5 824             | 18 263            |
| Nõue                                  |                 | 8 500 000         | 0                 |
| <b>KÄIBEVARA KOKKU</b>                |                 | <b>8 505 824</b>  | <b>18 263</b>     |
| <b>PÕHIVARA</b>                       |                 |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 2               | 2 845 000         | 14 080 000        |
| <b>PÕHIVARA KOKKU</b>                 |                 | <b>2 845 000</b>  | <b>14 080 000</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    |                 | <b>11 350 824</b> | <b>14 098 263</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>       |                 |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |                 |                   |                   |
| Laenukohustus                         | 3               | 32 177            | 34 417            |
| Muud lühiajalised võlad               | 4               | 2 259 992         | 4 601 794         |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  |                 | <b>2 292 169</b>  | <b>4 636 211</b>  |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>        |                 |                   |                   |
| Pikaajaline laenukohustus             | 3               | 828 645           | 858 164           |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>  |                 | <b>828 645</b>    | <b>858 164</b>    |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>               |                 | <b>3 120 814</b>  | <b>5 494 375</b>  |
| <b>OMAKAPITAL</b>                     |                 |                   |                   |
| Osakapital                            | 6               | 40 000            | 40 000            |
| Kohustuslik reservkapital             |                 | 4 000             | 4 000             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   |                 | 8 559 888         | 7 603 108         |
| Aruandeaasta kasum (-kahjum)          |                 | -373 878          | 956 780           |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>               |                 | <b>8 230 010</b>  | <b>8 603 888</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |                 | <b>11 350 824</b> | <b>14 098 263</b> |

**Kasumiaruanne (Skeem 1)**

|                                             | <b>Lisa nr.</b> | <b>2007</b>     | <b>2006</b>    |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 5               | 750             | 1 850          |
| Muud äritulud                               | 2               | 0               | 1 020 000      |
| Muud tegevuskulud                           |                 | -99 477         | -33 961        |
| Muud ärikulud                               | 2               | -235 000        | 0              |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   |                 | <b>-333 727</b> | <b>987 889</b> |
| <b>Finantstulud- ja kulud</b>               |                 |                 |                |
| Intressikulud                               | 3               | -40 151         | -31 109        |
| <b>Finantstulud- ja kulud kokku</b>         |                 | <b>-40 151</b>  | <b>-31 109</b> |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> |                 | <b>-373 878</b> | <b>956 780</b> |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b>    |                 | <b>-373 878</b> | <b>956 780</b> |

Müügitulu: omatoodetud põllumajandussaaduste müük.

Muud ärikulud: kinnisvarainvesteeringu väärtuse langus.

Muud tegevuskulud: kindlustuskulud, maamaks.



**Rahavoogude aruanne (alustades ärikasumist)**

|                                                   | Lisa nr. | 2007              | 2006           |
|---------------------------------------------------|----------|-------------------|----------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                     |          |                   |                |
| Ärikasum                                          |          | -333 727          | 987 889        |
| Korrigeerimised:                                  |          |                   |                |
| kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasv           | 2        | 235 000           | -1 020 000     |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus |          | -8 500 000        | 0              |
| Makstud intressid                                 | 3        | -40 151           | -31 109        |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>               |          | <b>-8 638 878</b> | <b>-63 220</b> |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>           |          |                   |                |
| Kinnisvarainvesteeringute müük                    |          | 11 000 000        | 0              |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>     |          | <b>11 000 000</b> | <b>0</b>       |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>          |          |                   |                |
| Saadud laenud                                     | 4        | 158 198           | 99 563         |
| Saadud laenude tagasimaksed                       | 3,4      | -2 531 758        | -34 403        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>    |          | <b>-2 373 560</b> | <b>65 160</b>  |
| <b>Rahavood kokku</b>                             |          | <b>-12 438</b>    | <b>1 940</b>   |
| <b>Raha ja ekvivalendid perioodi alguses</b>      |          | <b>18 262</b>     | <b>16 322</b>  |
| <b>Raha ja ekvivalentide muutus</b>               |          | <b>-12 438</b>    | <b>1 940</b>   |
| <b>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</b>        |          | <b>5 824</b>      | <b>18 262</b>  |

**Omakapitali muutuste aruanne**

|                                  | Osakapital    | Kohustuslik reservkapital | Jaotamata kasum/ kahjum | Kokku            |
|----------------------------------|---------------|---------------------------|-------------------------|------------------|
| Saldod seisuga 31.12.2003        | 40 000        | 202                       | 4 261                   | 44 463           |
| 2004. Aasta puhaskasum (-kahjum) | 0             | 0                         | -4 179                  | -4 179           |
| <b>Saldod seisuga 31.12.2004</b> | <b>40 000</b> | <b>202</b>                | <b>82</b>               | <b>40 284</b>    |
| 2005. Aasta puhaskasum (-kahjum) | 0             | 0                         | 7 606 824               | 7 606 824        |
| <b>Saldod seisuga 31.12.2005</b> | <b>40 000</b> | <b>202</b>                | <b>7 606 906</b>        | <b>7 647 108</b> |
| reservkapitali suurendamine      | 0             | 3 798                     | -3 798                  | 0                |
| 2006. Aasta puhaskasum (-kahjum) | 0             | 0                         | 956 780                 | 956 780          |
| <b>Saldod seisuga 31.12.2006</b> | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>              | <b>8 559 888</b>        | <b>8 603 888</b> |
| aruandeperioodi puhaskasum       | 0             | 0                         | -373 878                | -373 878         |
| <b>Saldod seisuga 31.12.2007</b> | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>              | <b>8 186 010</b>        | <b>8 230 010</b> |

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud Lisas 6.

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Georgi Vara 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjektid (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. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest.

#### Finantskohustused

Kõik finantskohustused 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 kuulavas 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 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) 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.

#### Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist



kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

#### **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.

## **Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvarainvesteeringutena on bilansis kajastatud kaks kinnisvaraobjekti, mida osaühing hoiab turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodit kasutades, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

2007. aastal müüdi üks kinnisvaraobjekt Harjumaal, müügihinnaks oli 11 miljonit krooni. Müügihind on osaliselt laekumata, mis kajastub nõude all. Nõue on tagatud hüpoteegiga, mis seati müüdud kinnistule.

2007. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

|                                          |                       |
|------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Saldo 31.12.2006</b>                  | <b>13 060 000</b>     |
| <b>Ümberhindlus õiglasele väärtusele</b> | <b>1 020 000</b>      |
| <br><b>Saldo 31.12.2006</b>              | <br><b>14 080 000</b> |
| Soetamine                                | 0                     |
| Müük                                     | -11 000 000           |
| Kasum/kahjum ümberhindlusest             | -235 000              |
| <b>Saldo 31.12.2007</b>                  | <b>2 845 000</b>      |

2005. aastal soetati korteriomand Tallinna Ahtri tn. 6a. Prisma Kinnisvarade atesteeritud hindaja Ivar Piirsalu poolt koostatud Ekspert hinnangu nr. IP 08263 (31.12.2007) kohaselt on kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 2 845 000 krooni. Ümberhindluse kahjumiks oli 235 000 krooni.

2005. aastal soetati mereäärne kinnistu Laululiiva, asukohaga Kõruse küla Kihelkonna vald Saaremaa. Prisma Kinnisvarade atesteeritud hindaja Ivar Piirsalu poolt koostatud Ekspert hinnangu nr. IT 06277 (31.12.2006) kohaselt on kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 0 krooni, kuni kinnistu on koormatud kasutusvaldusega.

### Lisa 3 Laenukohustus

|                     | 2007    |
|---------------------|---------|
| Laenu saldo         | 860 823 |
| sh. pikaajaline osa | 828 646 |
| sh. lühiajaline osa | 32 177  |
| Lõpptähtaeg         | 2025.a. |
| Intressimäär        | 5,428%  |

Laenukohustusena on bilansis kajastatud Tallinnas Ahtri tn. 6a kinnisvarainvesteeringu soetamiseks võetud laen. Laen on tagatud kinnisvarainvesteeringuga.

Aruandeperioodil teostati laenu põhiosa tagasimakseid summas 31 758 ja intressimakseid summas 40 151 krooni.

### Lisa 4 Muud lühiajalised võlad

Muude lühiajaliste võlgadena on bilansis kajastatud kaks laenulepingute alusel saadud laenu ja arveldused aruandvate isikutega võlgnevuse saldo.

Aruandeperioodil tagastati laene summas 2 341 802 krooni.

| Muud nõuded                | Saldo            | Saldo            | Tagasimakse tähtaeg | Intress |
|----------------------------|------------------|------------------|---------------------|---------|
|                            | 31.12.2007       | 31.12.2006       |                     |         |
| Martin Soni Investments OÜ | 84 450           | 10 850           | 31.12.2008          | 0%      |
| AS Martin Soni Grupp       | 1 500 000        | 4 000 000        | 31.12.2008          | 0%      |
| Arveldused aruandvatega    | 675 542          | 590 944          | 31.12.2008          | 0%      |
| <b>Muud nõuded kokku</b>   | <b>2 259 992</b> | <b>4 601 794</b> |                     |         |

### Lisa 5 Äritulud

2007.aasta äritulu moodustab omatoodetud põllumajandussaaduste müük. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on enda kinnisvara ost ja müük (EMTAK 6810).

| Müügitulu                  | 2007 | 2006  |
|----------------------------|------|-------|
| Põllumajandussaaduste müük | 750  | 1 850 |

| Muud äritulud                                            | 2007    | 2006      |
|----------------------------------------------------------|---------|-----------|
| Tulu kinnisvarainvesteeringute väärtuse tõusust (Lisa 2) | 0       | 1 020 000 |
| Kulu kinnisvarainvesteeringute väärtuse tõusust (Lisa 2) | 235 000 | 0         |

## Lisa 6 Omakapital

|                               | <u>31.12.2007</u> |
|-------------------------------|-------------------|
| Osakapital                    | 40 000            |
| Osade arv (tk)                | 1                 |
| Osade nimiväärtus (kroonides) | 40 000            |

2007. aastal ei ole muudatusi osakapitalis toimunud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 8 186 010 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 1 719 062 krooni (juhul, kui kõik ettevõtte osanikud kuuluksid väljamaksmise hetkel tulumaksuga maksustatavasse kategooriasse).

Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 6 466 948 krooni.

Seisuga 31. detsember 2006 oli ettevõtte jaotamata kasum 8 559 888, millest oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 6 676 713 krooni, millega oleks kaasnunud tulumaks summas 1 883 175 krooni.



## MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Georgi Vara juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada kogu vaba omakapital summas 8 186 010 krooni alljärgnevalt:  
jaotamata kasum 8 186 010 krooni.

### Juhatuse allkirjad 2007. majandusaasta aruandele

OÜ Georgi Vara 2007. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 26. mai 2008.a. otsusega, allkirjastamine 26. mail 2008.a.



Kaidi Vaikla  
Juhatuse liige

### Osanike nimekiri seisuga 26. mai 2008.a.

|   | Osanik                  | registrikood | Osa<br>nimiväärtus | Osaluse % | Omandamise<br>kuupäev |
|---|-------------------------|--------------|--------------------|-----------|-----------------------|
| 1 | AS Martin Soni<br>Grupp | 10120188     | 40 000             | 100%      | 08.01.2007.a.         |

