

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009**ärinimi või sihtasutuse nimi:** AS V.A.O. Invest**registrikood: 10699716**

tänava/talu nimi, Pae

76

maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postsihtnumber: 13620

maakond: Harju maakond

telefon: 372 641 1237

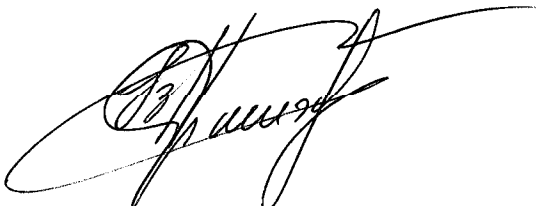
faks: 372 641 8415

e-posti aadress: ferrinda@hot.ee



Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Muud nõuded	14
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 9 Materiaalne põhivara	16
Lisa 10 Kapitalirent	17
Lisa 11 Kasutusrent	17
Lisa 12 Laenukohustused	18
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 14 Võlad tarnijatele	19
Lisa 15 Muud võlad	19
Lisa 16 Saadud ettemaksed	20
Lisa 17 Eraldised	20
Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad	20
Lisa 19 Aktsiakapital	21
Lisa 20 Müügitulu	21
Lisa 21 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	22
Lisa 22 Üldhalduskulud	23
Lisa 23 Muud äritulud	24
Lisa 24 Muud ärikulud	24
Lisa 25 Finantstulud ja -kulud	25
Lisa 26 Tööjõukulud	25
Lisa 27 Seotud osapooled	25
Lisa 28 Rahavood	26
Lisa 29 Allkirjad 2009.majandusaasta aruandele	28



Tegevusaruanne

V.A.O. Invest AS peamised tegevusvaldkonnad

AS V.A.O. Invest põhitegevuseks 2009. aastal oli ettevõtte omandis asuvate äriruumide üürile andmine aadressidel: Kiive tn.5, Tallinn 11414; Olevimägi tn.12,14/Vene tn.33, 35, 37, Tallinn 10123, Tallinn 13611; Pae tn.76, Tallinn 13620 ja Kohtu tn.12/Toom-Rüütli tn.8, Tallinn 10130.

Ettevõtte äritegevuses hooajalisust ei esinenud. Kõik AS V.A.O. Invest üürnikud olid residendid – juriidilised isikud.

2009. aastal oli AS V.A.O. Invest müügitulu 4 286 816 krooni, mis oli 1,64 % võrra vähem kui 2008. aastal.

2009. a. majandusliku tegevuse tulemusena moodustas kahjum 3 049 979 krooni. Olulist mõju kahjumi kujundamisele avaldas Müügilepingu rikkumise eest makstud leppitrahv summas 2 500 000 krooni. Kahjumi suurendamisele avaldasid mõju makstud ja arvestatud intressid summas 1 889 388 krooni, sh. AS-le Swedbank laenu eest summas 1 247 486 krooni, AS-le Swedbank Liising 13 887 krooni ning intress summas 628 015 krooni muudelt laenatatud summadelt.

Olulisemad aruandeaasta jooksul toimunud investeeringud.

2009. aastal, arvestades eelnevaid ettemakseid, on müüdnud kinnisvaraobjekt. Kinnisvara müügist saadud kasum oli 13 218 krooni.

Investeeringuid teostati 2009. a. summas 60 169 krooni. Hoones Olevimägi 12,14/ Vene 33,35,37 lõpetati 2004. a. alustatud paremustamistööd: teostati uste ja treppide renoveerimist hoonekompleksi tuleohutuse tõstmiseks ja kasutusea pikendamiseks. Hoones Pae tn 76 kaubanduspindade suurendamine samal ehitusalusel pinnal koos uute arhitektuur-, ehituslike- ja konstruktiivsade lahendustega; hoone tehnilise varustatuse ajakohastamise ning kaasaegse tuleohutusseadmetiku eriosade paigaldamisega. Oluliselt paremustati keskkonnakaitselist olukorda. Kapitaliseeritud kulud kokku summas 371 394 krooni.

Tegevuskeskkonna üldine makromajanduslik areng ja selle mõju ettevõtte majandustulemusele.

AS V.A.O. Invest põhitegevus oli suunatud esialgu kohalikule turule. 2009. aastal üritasime anda olemasolevaid rendiobjekte üürile potentsiaalsetele füüsilisest isikust ettevõtjatele ja juriidilisest isikust üürnikele. Vaadati läbi rida variante ning vaatamata sellele, et praeguseks ajaks lõplikke kokkuleppeid saavutada ei õnnestunud, jätkatakse pidevalt üldnimetatud sihipärast tööd.

Üldine, mitte eriti soodne majandussituatsioon Eestis 2009. a on avaldanud negatiivset mõju ka ettevõtte majandustegevusele.

Viimasel ajal Tallinnas, sh. Lasnamäel ja Kesklinnas ei ole laiendatud ja renoveeritud jae- ja hulgikaubanduse valdkonna kaubanduspindu. On suurenenud konkurents seoses üürnikele avanenud võimalustega vabanevatele vakantsetele äripindadele. Jaekaubanduse jätkuv langustrend ei jätta puutumata ka kaubanduskeskuse rentnike. Viimaste jätkusuutlikkuse tagamiseks pidi AS V.A.O. Invest näitama üles paendlikkust üüritingumuste ja soodustuste tegemisel. Selles konkurentsipüsimeks tuleb ettevõttel parendada kaubanduspindade kasutusefektiivsust ja samas leida nende üürnike konkurentsivõime hoidmiseks paindlikke finantsmeetodeid ja seeläbi stabiilseid üürivoogusid.

Üldiselt eeldab AS V.A.O. Invest juhatus, et makromajanduslikust aspektist mõjutasid AS V.A.O. Invest tegevust eelkõige reaalsed muudatused kinnisvaraturul, kuna AS-le V.A.O. Invest kuulub märkimisväärsel hulgal kinnisvara, mis on ostetud hilisema edasimüümise või üürile andmise eesmärgil. Eesti kinnisvaraturul oli viimasel ajal märgatav kinnisvara arenduse aeglustumine ja ostu-müügi tehingute oluline vähenemine.

Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ilmnenud valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvaid riske.

Tehingud tarnijate ja klientidega toimusid Eesti kroonides, mistõttu valuutakursi risk oli madal. Peamiselt olid ettevõtte laenude intressimäärad seotud EURIBOR'iga, mistõttu viimase kõikumine avaldas tunduvalt mõju ettevõtte majandustegevusele. Kuna kehtiv Eesti Panga valuutakurss euro suhtes on fikseeritud, siis edaspidi kursi vahet selle valuutalaenu hindamisest ei peaks tulema. Aruandeaastal arendus- ja teadusuuringute väljaminekuid ei tehtud. 2010. aastaks ei ole need samuti plaanis.

Peamised finantssuhtarvud:

	2009	2008
Müügitulu (kr)	4 286 816	4 358 312
Käibe kasv	-1,64 %	-15,06 %
Brutokasumi määr	72,8 %	62,9 %
Puhaskasum (-kahjum) (kr)	-3 049 979	-7 047 660

Käibe puhasrentaablus	- 71,15 %	-161,71 %
Maksevõime kordaja	0,04	0,03
Soliidsuskordaja	0,32	0,36

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2009 - \text{müügitulu } 2008) / \text{müügitulu } 2008 * 100$

Brutokasumi määr (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$

Käibe puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Maksevõime kordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Soliidsuskordaja (kordades) = $\text{omakapital} / \text{varad kokku}$

Tulevikuplaanid.

2010.aastal jätkab AS V.A.O. Invest oma tegevust pindade üürileandmisega kaubanduslikuks ja teeninduslikuks otstarbeks. Müügitulu kasvu ei ole planeeritud, kuna kinnisvaraturul on seoses olemasolevatelt äripindadelt paljude üürnike lahkumisega järsult suurenenud nende poolt vabanenud üürileantavate pindade pakkumine.

Kuna kaubandus- ja teeninduspindade üürileandmine on stabiilne ja kindel tuluallikas, eriti kui klientuur on ettevõtte pikaajalise tegevuse tulemusena püsiv, siis, vaatamata käesoleval perioodil toimuvale majandussurutisele, kavatseb AS V.A.O. Invest investeerida kinnisvarasse täiendavaid vahendeid.

Firma juhtkonna eesmärk 2010.aastal – säilitada firma kõrge rentaablus ning finantsbaasi kindlustamine selle edaspidiseks pikaajaliseks kasvuks. Põhiülesandeks on turupositsioonide kindlustamine olemasolevatel turgudel teeninduskvaliteedi tõstmise ja pakutavate teenuste sortimendi laiendamise teel.

Arvestades ettevõtte omandisse kuuluva kinnisvara asukohtade väärtuslikku eripära ja likviidsust ning kasutades selle eeliseid, juhatus kiirendab oma investeeeringute tasuvust, optimeerib tootlust innovatiivsete müügiotsuste kaudu, hangib lisarakendusi ja teenuseid hoonetes olevatele üüripindadele ja olles maksimaalselt konkurentsivõimeline sellealases valdkonnas. Juhatus ülesandeks jääb ka kogu firmasisese halduskorralduse reaaltoime lihtsustamine ja õigustasemelisuse kindlustamine.

Seepärast kavatsetakse 2010.aastal teostada ranget kontrolli firma kulutuste üle ning suunata kasum ettevõtte edaspidiseks väärtustatd arendamiseks.



Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

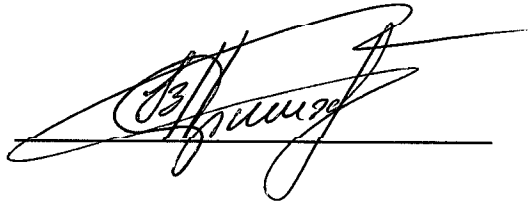
AS V.A.O. Invest juhatus koostas käesoleva raamatupidamise ning tegevusaruande vastavalt äriseadustiku ning raamatupidamise seaduse nõuetele.

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 28 esitatud AS V.A.O. Invest 2009.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS V.A.O. Invest finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande koostamise kuupäevaks (10.06.2010), on raamatupidamise aastaaruandes nõutekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS V.A.O. Invest on jätkuvalt tegutsev.

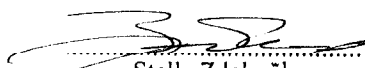
Victor Prikhodko

Juhatuse liige



10.06.2010.a.

Allkirjastatud identifitseerimiseks



Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

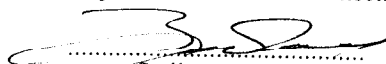
Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	710 039	348 003	2
Nõuded ja ettemaksed	1 064 591	596 240	3,4,5
Kokku käibevara	1 774 630	944 243	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	20 644	20 644	6,7
Kinnisvarainvesteeringud	64 870 225	66 493 690	8
Materiaalne põhivara	362 149	588 995	9
Kokku põhivara	65 253 018	67 103 329	
Kokku varad	67 027 648	68 047 572	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9 596 614	27 617 381	10,12
Võlad ja ettemaksed	35 623 588	6 466 907	4,13,14,15,16
Eraldised	21 988	13 460	17
Kokku lühiajalised kohustused	45 242 190	34 097 748	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	162 936	9 277 323	12
Võlad ja ettemaksed	67 797	67 797	13,15
Kokku pikaajalised kohustused	230 733	9 345 120	
Kokku kohustused	45 472 923	43 442 868	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	400 000	400 000	19
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 164 704	31 212 364	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 049 979	-7 047 660	
Kokku omakapital	21 554 725	24 604 704	
Kokku kohustused ja omakapital	67 027 648	68 047 572	



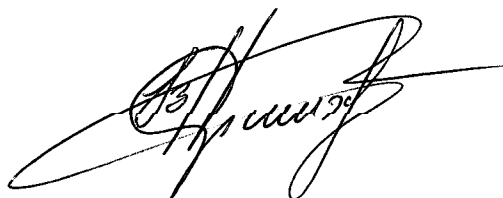
Allkirjastatud identifitseerimiseks


 Stella Zdobnõh
 vandeaudiitor

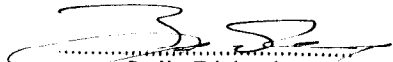
Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	4 286 816	4 358 312	20
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 167 003	-1 615 071	21
Brutokasum (-kahjum)	3 119 813	2 743 241	
Üldhalduskulud	-1 780 278	-1 760 157	22
Muud äritulud	121 160	3 799 307	23
Muud ärikulud	-2 581 982	-289 687	24
Ärikasum (-kahjum)	-1 121 287	4 492 704	
Finantstulud ja -kulud	-1 928 692	-11 540 364	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 049 979	-7 047 660	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 049 979	-7 047 660	



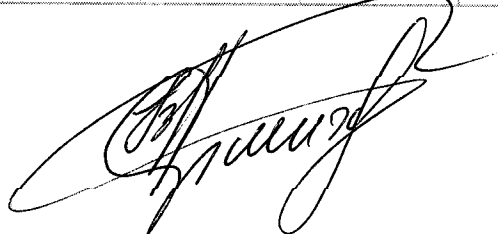
Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 121 287	4 492 704	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 473 698	1 656 775	8,9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-13 218	-3 473 695	8,9,28
Kokku korrigeerimised	1 460 480	-1 816 920	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 806	-276 029	3,4,5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	57 802	141 530	4,13,14,15,17
Laekunud intressid	865	465	25,28
Kokku rahavood äritegevusest	402 666	2 541 750	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-3 475	-24 829	9,28
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist		141 271	9,28
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-60 169	-281 331	8,28
Antud laenud	-469 398		12,28
Muud laekumised investeerimistegevusest	28 958 265	4 939 705	16,28
Kokku rahavood investeerimistegevusest	28 425 223	4 774 816	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-26 635 892	-5 161 402	12,28
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-108 097	-102 152	10,12,28
Makstud intressid	-1 721 864	-1 858 433	25,28
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest		-121 541	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-28 465 853	-7 243 528	
Kokku rahavood	362 036	73 038	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	348 003	274 965	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	362 036	73 038	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	710 039	348 003	2



Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

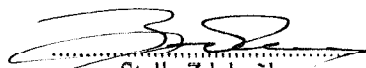
Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2007	400 000	40 000	31 212 364	31 652 364
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-7 047 660	-7 047 660
31.12.2008	400 000	40 000	24 164 704	24 604 704
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-3 049 979	-3 049 979
31.12.2009	400 000	40 000	21 114 725	21 554 725



Allkirjastatud identifitseerimiseks


 Stella Zdobnõh
 vandeaudiitor

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

AS V.A.O. Invest kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi 2.

Majandusaasta algas 1. jaanuaril 2009.a. ja lõppes 31. detsembril 2009.a. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eesti täis kroonides.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangas ning lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud 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.

Finantsinvesteeringud

Sidusettevõtjate osa on bilansis kajastatud pikaajalise finantsinvesteeringuna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Soetatud sidusettevõtjate osad või aktsiad soetamisel kajastatakse ostumeetodil. Ostumeetodit rakendatakse omandamise kuupäeva seisuga. Ostumeetodit rakendamisel kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes või äritegevuses algselt omandatud osaluse soetusmaksumuses. Soetusmaksumus jagatakse omandatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste (ehk omandatud netovara) õiglasele väärtusele; vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel kajastatakse (positiivse või negatiivse) firmaväärtusena.

Sidusettevõtjate osad või aktsiad kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel:

- a) investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis;
- b) omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega; ja
- c) omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega vastavalt § 50 kirjeldatule

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetera 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 iga ostja kohta eraldi. Ostjate laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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 halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. 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 bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

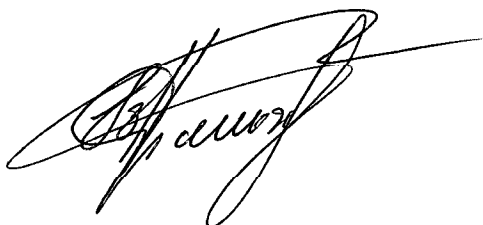
Kasutatud amortisatsiooninormid:

Hooned 2,0 – 13,0

Maa ei amortiseeru.

Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
vandeaudiitor



Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algsest hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varagrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega reeglina alates 5 000 krooni. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuludesse ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikele elueale.

Materiaalne põhivara võetakse algsest 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.

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

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Kasutatud amortisatsiooninormid:

Masinad, seadmed ja muu vara 20,0 – 50,0

Renditud põhivahendid arvestades rendi kehtivust rendilepingu järgi

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda vastava põhivaragrupi keskmisest. 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 kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto- müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetava väärtuseni.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 5000

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara soetusmaksumuse summas. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikul) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad olemasolevad otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispolümeetritest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

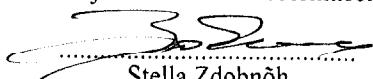
Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algsest 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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
vandeaudiitor



Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest. Samuti ettevõtte bilansis lühiajalise eraldisena kajastatud puhkusekohustuste reserve.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolseks:

- omanikke,
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda,
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

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. Renditulu on periooditulu.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistgevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

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 raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	710 039	348 003
Kokku raha	710 039	348 003

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	115 501	140 851	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27 894		4
Muud nõuded	877 915	408 521	5
Ettemaksed	43 281	46 868	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 064 591	596 240	

Rida Nõuded ostjate vastu koosneb jooksvatest rendi- ja kommunaalmaksedest 2009. a. detsembrikuu eest, ülahnimetatud nõuded on makstud 2010. a. alguses.

Rida Ettemaksed koosneb ettemaksetest tulevaste perioodide kuludesest:

- ajakirjanduse tellimine, õigusaktid;
- kinnisvara objektide kindlustus;
- sõiduautode kindlustus (KASKO, liikluskindlustus);
- tehnoülevaatus.

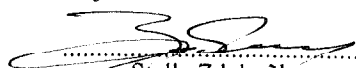
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008
	Ettemaks	Makeuvõlg	Makeuvõlg
Käibemaks		54 184	58 733
Üksikisiku tulumaks		1 160	1 062
Eriisoodustuse tulumaks		2 127	1 063
Sotsiaalmaks		5 982	4 146
Kohustuslik kogumispension			150
Töötuskindlustusmaksed		336	68
Maamaks		61 179	
Ettemaksukonto jääk	27 894		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27 894	124 968	65 222



Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenu nõuded	469 398	469 398		
Intressinõuded	322	322		
Muud nõuded	408 195	408 195		
Kokku muud nõuded	877 915	877 915		

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressinõuded	38	38		
Muud nõuded	408 483	408 483		
Kokku muud nõuded	408 521	408 521		

Real Muud nõuded seisuga 31.12.2008 summa 408 483 koosneb:

- äripartneritega tasaarvelduste saldo 288 krooni;
- nõue Nõudeloovalutamise lepingu alusel 408 195 krooni.

Real Muud nõuded seisuga 31.12.2009 summa 408 195 koosneb:

- nõue Nõudeloovalutamise lepingu alusel 408 195 krooni.

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	20 644	20 644	7
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	20 644	20 644	

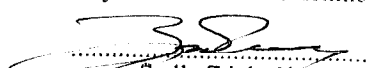
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

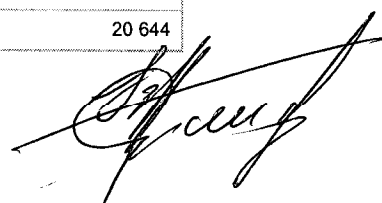
(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
VAO Invest Mallorca SL	Hispaania	Kinnistu ehitus, kinnistu ost-müük, kinnistu rendile andmine	50	50
RYO Tradyn OÜ	Eesti	Kinnisvara projektide arendus, kinnisvara alased konsultatsioonid, investeerimisgevus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2008	31.12.2009
VAO Invest Mallorca SL	0	0
RYO Tradyn OÜ	20 644	20 644

Allkirjastatud identifitseerimiseks


 Stella Zdobnõh
 vandeaudiitor



Kokku:	20 644	20 644
---------------	--------	--------

02.01.2008 omandas V.A.O. Invest AS 50-protsendilise Hispaanias asuva ettevõtja osa. Ettevõtja nimi oli Simon Salleras S.L. ja see asendati uue nimega VAO Invest Mallorca SL. Omandamisel tegemist oli sõltumatute osapoolte vahelise arühendusega.

Omandatud osaluse soetusmaksumus on 3 876 821 krooni, kusjuures omandatud osaluse soetushind on 240 000 EUR ehk 3 755 280 krooni ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud on 121 541 krooni.

Omandatud vara õiglase väärtus oli omandamise võrdne nulliga ja seega tekkinud firmaväärtus on võrdne soetusmaksumusega, ehk 3 876 821 krooniga.

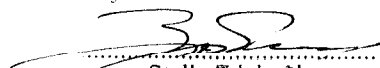
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2007			
Soetusmaksumus	14 378 438	63 895 411	78 273 849
Akumuleeritud kulum		-4 769 543	-4 769 543
Jääkmaksumus	14 378 438	59 125 868	73 504 306
Ostud ja parendused		281 331	281 331
Müügid	-2 789 016	-3 241 801	-6 030 817
Amortisatsioonikulu		-1 261 130	-1 261 130
31.12.2008			
Soetusmaksumus	11 589 422	60 483 419	72 072 841
Akumuleeritud kulum		-5 579 151	-5 579 151
Jääkmaksumus	11 589 422	54 904 268	66 493 690
Ostud ja parendused		60 169	60 169
Müügid	-28 086	-408 696	-436 782
Amortisatsioonikulu		-1 246 852	-1 246 852
31.12.2009			
Soetusmaksumus	11 561 336	60 069 239	71 630 575
Akumuleeritud kulum		-6 760 350	-6 760 350
Jääkmaksumus	11 561 336	53 308 889	64 870 225

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 203 916	5 231 295
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 007 954	2 392 055
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	450 000	10 050 000

Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

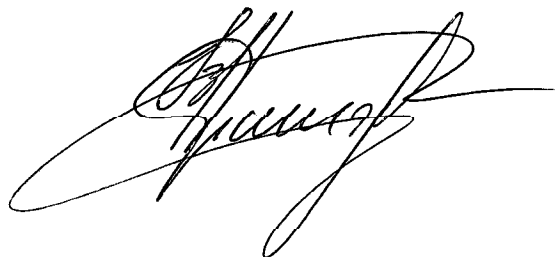
Lisa 9 Materiaalne põhivara

(kroonides)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007					
Soetusmaksumus	2 026 061	352 840	2 379 701	684 477	3 064 178
Akumuleeritud kulum	-1 295 377	-166 871	-1 462 248	-280 630	-1 742 878
Jääkmaksumus	731 484	185 969	917 453	403 847	1 321 300
Ostud ja parendused				24 829	24 829
Amortisatsioonikulu	-249 822	-68 052	-317 874	-77 771	-395 645
Müügid	-59 135	-25 530	-84 665	-276 824	-361 489
31.12.2008					
Soetusmaksumus	1 704 253	317 490	2 021 743	135 394	2 157 137
Akumuleeritud kulum	-1 281 726	-225 103	-1 506 829	-61 313	-1 568 142
Jääkmaksumus	422 527	92 387	514 914	74 081	586 995
Ostud ja parendused	3 475		3 475		3 475
Amortisatsioonikulu	-130 008	-68 004	-198 012	-28 834	-226 846
Müügid	-3 475		-3 475		-3 475
31.12.2009					
Soetusmaksumus	1 704 253	317 490	2 021 743	129 640	2 151 383
Akumuleeritud kulum	-1 411 734	-293 107	-1 704 841	-84 393	-1 789 234
Jääkmaksumus	292 519	24 383	316 902	45 247	362 149

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna		
	2009	2008
Masinad ja seadmed	3 475	131 271
Transpordivahendid	3 475	131 271
Muu materiaalne põhivara		10 000
Kokku	3 475	141 271

Bilansiväliselt arvestatud väheväärtustlike objektide kogusumma seisuga 31.12.2009.a. moodustab 990 krooni, seisuga 31.12.2008.a. see summa oli 7 610 krooni.



Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Lisa 10 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Transpordivahendid	277 323	114 387	162 936	
Kapitalirendikohustused kokku	277 323	114 387	162 936	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Transpordivahendid	385 420	108 097	277 323	
Kapitalirendikohustused kokku	385 420	108 097	277 323	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2009	292 519	292 519
31.12.2008	422 527	422 527

Ettevõtte sõlmis AS-ga Swedbank Liising kapitalirendilepingu sõiduauto soetamiseks kuni 30.04.2012 aasta intressimääraga EURO 6 kuu EURIBOR+1,6%. Liisingukohustuse alusvaluuta on EUR.

Lisa 11 Kasutusrent

(kroonides)

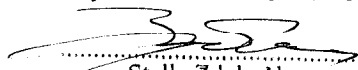
Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2009	2008
Kasutusrenditulu	4 286 816	4 358 312
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	4 191 680	4 286 816
Rendile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	64 455 262	65 270 593
Kokku	64 455 262	65 270 593

Ettevõtte annab rendile äri- ja kaubanduspinda.

Ettevõtte annab rendilo kasutuerendi tingimustega osaliselt kinnisvarainvesteeringute objektide pindu.

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	21 672	
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		

Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
vandeaudiitor



	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	21 672	21 672

Ettevõtte votab rendile äripinda.

Lisa 12 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	9 482 227	9 482 227		
Lühiajalised laenud kokku	9 482 227	9 482 227		
Kapitalirendikohustused kokku	277 323	114 387	162 936	
Laenukohustused kokku	9 759 550	9 596 614	162 936	
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline pangalaen	25 000 000	25 000 000		
Lühiajalised laenud	2 509 284	2 509 284		
Lühiajalised laenud kokku	27 509 284	27 509 284		
Pikaajalised võlakirjad				
Pikaajaline laen	9 000 000			9 000 000
Pikaajalised võlakirjad kokku	9 000 000			9 000 000
Kapitalirendikohustused kokku	385 420	108 097	277 323	
Laenukohustused kokku	36 894 704	27 617 381	277 323	9 000 000

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2009			
31.12.2008	5 615 329	22 942 883	28 558 212

AG-i V.A.O. Invest laenukohustuste aasta intressimäärad on 0% ja 7%; alusvaluutad on eesti kroon ja EUR.

2005. aastal saadud lühiajalise pangalaenu (25 000 000 krooni), mille jääk seisuga 31.12.2008.a. moodustas kokku 25 000 000

krooni tagatiseks oli panditud kinnisvaraobjekt aadressil Kohtu tn.12/Toom-Rüütli tn.8 Tallinn (hüpoteegi üldsumma oli 32 500 000 krooni).

Eespoolnimetatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2008.a. oli 28 558 212 krooni. 2009.aasta jooksul oli laen tagastatud ja kinnisvara hüpoteegist vabastatud.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	110 985	120 073	14
Maksuvõlad	124 968	65 222	4
Muud võlad	208 015	1 422	15
Saadud ettemaksed	35 179 620	6 280 190	16
Muud pikaajalised võlad	67 797	67 797	15
Kokku võlad ja ettemaksed	35 691 385	6 534 704	

Kogu kohustuste summa seisuga 31.12.2009 on 35 691 385 krooni kajastatakse bilansis:

-Lühiajalised kohustused, rida Võlad ja ettemaksed summas 35 623 588 krooni;

-Pikaajalised kohustused, rida Võlad ja ettemaksed summas 67 797 krooni.

Kogu kohustuste summa seisuga 31.12.2008 on 6 534 704 krooni kajastatakse bilansis:

-Lühiajalised kohustused, rida Võlad ja ettemaksed summas 6 466 907 krooni;

-Pikaajalised kohustused, rida Võlad ja ettemaksed summas 67 797 krooni.

Lisa 14 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlgnevus bensiini eest	3 889	2 215
Võlgnevus liisingu- ja laenukohustuste osas	19	57
Vastunõude äripartneritega tasaarveldamise saldo	44 876	48 692
Jooksev võlgnevus kommunaalmaksude osas	62 201	69 109
Kokku võlad tarnijatele	110 985	120 073

Lisa 15 Muud võlad

(kroonides)

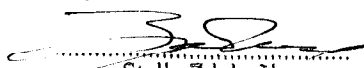
	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	208 015	208 015		
Muud võlad	67 797			67 797
Kokku muud võlad	275 812	208 015		67 797

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	69 219	1 422		67 797
Kokku muud võlad	69 219	1 422		67 797

Real Muud võlad seisuga 31.12.2009 on kajastatud Lepingu alusel ostjalt laekunud tagatisraha, mis moodustab 80 000 krooni.

Andmete kõrvutamiseks on korrigeeritud algsaldo bilanskirjel „Muud pikaajalised võlad“ 12 203 krooni võrra s.o. käibemaks rentniku tagatisrahast. Lepingu lõpetamise tähtaeg on 15.11.2017. a.

Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
vandeaudiitor



Real Muud võlad seisuga 31.12.2008 on kajastatud Lepingu alusel ostjatelt laekunud tagatisraha, mis moodustab 80 000 krooni. Andmete kõrvutamiseks on korrigeeritud algsaldo bilanskirjel „Muud pikaajalised võlad“ 12 203 krooni võrra s.o. käibemaks rentniku tagatisrahast. Lepingu lõpetamise tähtaeg on 15.11.2017.a.

Siin on kajastatud ka võlgnevus aruandekohustlike isikule summas 1 422 krooni.

Lisa 16 Saadud ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Kinnisvarainvesteeringute eest	35 179 620	6 280 190
Kokku saadud ettemaksed	35 179 620	6 280 190

Saldo seisuga 31.12.2007 oli 13 590 485 krooni. 2008.aasta jooksul oli saadud ettemakseid summas 4 939 705 krooni. Arvestatud nelja kinnistu ja sidusettevõtja osa müügi teostamise ajal 12 250 000 krooni. Saldo seisuga 31.12.2008 oli 6 280 190 krooni. Aruandeaasta jooksul oli saadud ettemakseid summas 29 349 430 krooni. Arvestatud ühe kinnistu müügi teostamise ajal 450 000 krooni. Saldo seisuga 31.12.2009 on 35 179 620 krooni.

Lisa 17 Eraldised

(kroonides)

	31.12.2008	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2009
Puhkusekohustuse reserv	13 460	8 528	21 988
Kokku eraldised	13 460	8 528	21 988

	31.12.2007	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2008
Puhkusekohustuse reserv	4 470	8 990	13 460
Kokku eraldised	4 470	8 990	13 460

Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Tingimuslikud kohustused		
Maksimaalne võimalik dividendi summa	16 680 633	19 090 116
Maksimaalne võimalik tulumaksu kohustus	4 434 092	5 074 588
Kokku tingimuslikud kohustused	21 114 725	24 164 704



Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Lisa 19 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	400 000	400 000
Aktsiate arv (lk)	4	4
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	100 000	100 000

AS V.A.O. Invest aktsiakapital üldsummas 400 000 krooni jaguneb 4 nimelist aktsiaks nimiväärtusega 100 000 krooni. Põhikirja kohaselt maksimumkapital võib moodustada 1 600 000 krooni. AS V.A.O. Invest omanikuks on resident juriidiline isik.

2000. aastal tehti AS-i V.A.O. Invest asutamisel mitterahalise sissemakse summas 400 000 ehitisega.

Alates AS-i asutamist kuni tänapäevani aktsiakapitali ei ole suurendatud, oma aktsiat ei ole ostetud, dividendid ei ole deklareeritud ja makstud.

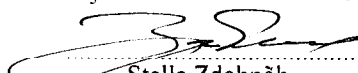
Lisa 20 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 286 816	4 358 312
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	4 286 816	4 358 312
Kokku müügitulu	4 286 816	4 358 312
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Rent	4 286 816	4 358 312
Kokku müügitulu	4 286 816	4 358 312



Allkirjastatud identifitseerimiseks

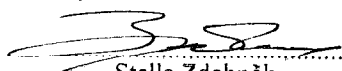

Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Lisa 21 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (kroonides)

	2009	2008
Energia		-64 430
Elektrienergia		-48 896
Soojusenergia		-15 534
Üür ja rent		-177 664
Riiklikud ja kohalikud maksud	-71 460	-94 436
Amortisatsioonikulu	-575 200	-679 620
Hoonete ja ruumide jooksev remont	-43 875	-18 267
Hoonete ümbruse territooriumi heakorrastamine ja valve	-399 000	-399 203
Seadmete remont ja hooldus	-18 219	-19 168
Tehniline valve	-2 927	-18 598
Teiste asutuste teenustasude kulud		-17 937
Telefonikulud		-7 348
Varakindlustus	-55 332	-110 303
Vee- ja kanalisatsiooni kulud		-453
Väikevahendid	-990	-7 610
Muud		-34
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 167 003	-1 615 071



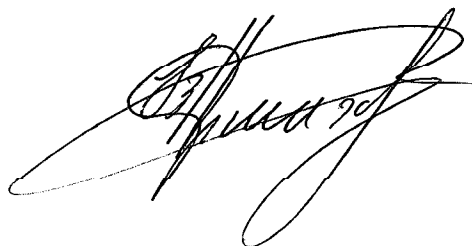
Altkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

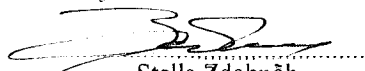
Lisa 22 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2009	2008
Üür ja rent	-21 672	
Energia	-73 695	-53 336
Elektrienergia	-42 840	-20 528
Soojusenergia	-30 855	-32 808
Mitmesugused bürookulud	-10 134	-7 464
Riiklikud ja kohalikud maksud	-112 423	-145 584
Kulud eraldiste moodustamiseks	-8 528	-8 990
Tööjõukulud	-128 520	-115 976
Amortisatsioonikulu	-898 498	-977 155
Muud	-911	
Auditiorteenused	-17 112	-11 990
Ehitise pindala täpsustamine	-9 537	
Juriidilised teenused	-20 097	-21 690
Pangateenused	-5 406	-8 108
Raamatupidamisteenused	-279 500	-279 500
Riigilõiv	-8 667	-500
Sõiduautode kulud	-79 929	-108 648
Seadmete remont ja hooldus	-6 808	
Telefonikulud	-8 208	
Valvekulud	-16 736	-15 000
Varakindlustus	-57 827	
Vesi ja kanalisatsioon	-7 270	-6 216
Väärtpaberikonto hooldustasu	-800	
Kokku üldhalduskulud	-1 780 278	-1 760 157



Allkirjastatud identifitseerimiseks


 Stella Zdobnõh
 vandeaudiitor

Lisa 23 Muud äritulud

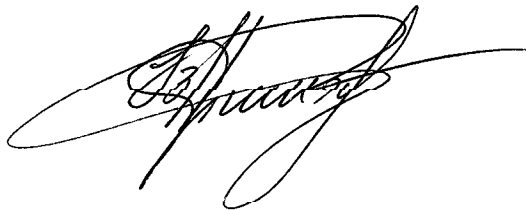
(kroonides)

	2009	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	11 503	3 695 145
Trahhid, viivised ja hüvitised	23 202	
Kindlustushüvitised	10 246	8 023
Ümardamine		3
Muu kinnisvaraga seotud tegevusest saadud tulu	917 100	872 983
Muu kinnisvaraga seotud tegevusest kulud, sh		
-elektrikulud	-488 705	-440 692
-prügivedu	-15 006	-13 719
-signalisatsiooni, seadmete hooldus	-8 793	
-soojus	-156 382	-158 999
-telefonikulu	-22 368	-26 892
-vee- ja kanalisatsiooni kulud	-129 007	-112 985
-valvekulud	-20 390	-14 280
-hoone ja seadmete hooldus ja remont		-9 417
-kaabel raadiosaatja ümberpaigaldus	-300	
Muud		137
Kokku muud äritulud	121 160	3 799 307

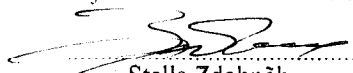
Lisa 24 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Kahjum valuutakursi muutustest	-1 033	
Trahhid, viivised ja hüvitised	-2 500 000	
Erisoodustuse käibemaks	-15 318	-10 678
Erisoodustuse tulumaks	-25 524	-10 608
Erisoodustuse sotsiaalmaks	-40 104	-29 237
Kahjum rendilepingu lõpetamisega		-230 361
Väärtpaberikonto hooldus		-800
Ümardamine	-3	-3
Kokku muud ärikulud	-2 581 982	-289 687



Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Lisa 25 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt		-3 876 821
Intressitulud	1 149	457
Intressikulud	-1 928 588	-1 857 427
Intressikulu laenuidelt	-1 875 501	-1 829 336
Intressikulu kapitalirendilt	-13 887	-28 091
Muud intressikulud	-39 200	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-1 253	-1 006
Kahjum pikaajaliste kohustuste ümberhindlustest õiglasele väärtusele		-5 805 567
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 928 692	-11 540 364

Lisa 26 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	223 869	182 352
Sotsiaalmaksud	74 807	60 459
Kokku tööjõukulud	298 676	242 811
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

2008.aastal erisoodustuse summa moodustas 70 000 krooni ja 2009 aastal erisoodustuse summa oli 96 000 krooni.

Lisa 27 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Skimen
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		9 100 242		10 920 706
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	881 319	634 876	408 483	649 145

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 241 443	1 767 609	3 654 611	1 284 361

Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
vandeaudiitor



Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	96 000	87 000

Seisuga 31.12.2009 seotud osapooltega kohustuste all kajastatud laenukohustused summas 9 482 227 krooni, arvestatud intress summas 208 015 ja võlad tarnijatele summas 44 876 krooni.

Seisuga 31.12.2008 seotud osapooltega kohustuste all kajastatud laenukohustused summas 11 509 284 krooni, võlad tarnijatele summas 59145 krooni ja kohustused avansiaruandvale isikule majanduskulude osas – 1 422.

Seisuga 31.12.2008 seotud osapooltega nõude all kajastatud nõue ostajate vastu summas 288 krooni ja nõue Nõuete loovutamise lepingutele alusel summas 408 195 krooni.

Seisuga 31.12.2009 seotud osapooltega nõude all kajastatud nõue ostajate vastu summas 3 726 krooni, nõue Nõuete loovutamise lepingutele alusel summas 408 195 krooni ja nõue Laenulepingu alusel – 469 398 krooni.

2008. ja 2009. a. jooksul seotud osapooltelt olid saadud ettemaksed:

Ettemaksu saldo seisuga 31.12.2007 oli 13 590 485 krooni. 2008. aasta jooksul oli saadud ettemakseid summas 4 939 705 krooni.

Arvestatud nelja kinnistu ja sidusettevõtja osa müügi teostamise ajal 12 250 000 krooni. Saldo seisuga 31.12.2008 oli 6 280 190 krooni.

Aruandeaasta jooksul oli saadud ettemakseid summas 29 349 430 krooni. Arvestatud ühe kinnistu müügi teostamise ajal 450 000 krooni. Saldo seisuga 31.12.2009 on 35 179 620 krooni.

2009. aastal oli teostatud põhivara müük müügihinnaga 3 475 krooni.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhindadest oluliselt erinevaid hindasid.

2008. ja 2009. aastatel juhatuse liige täitis juhatuse liikme kohustusi ja töötas töölepingu alusel. AS V.A.O. Invest pakkus oma tegevjuhtkonnale erisoodustuse näol firmale kuuluvate vara osalist kasutamist isiklikuks otstarbeks.

Lisa 28 Rahavood

Kasum (kahjum) põhivara müügist

2009. aastal müüdi kinnisvaraobjekt müügihinnaga 450 000 krooni.

Müüdnud kinnisvaraobjekti

-soetusmaksumus	502 435
-kulum	65 653
-jääkmaksumus	436 782
-kasum müügist	13 218

(450 000-436 782)

Müügi teostamise ajal viidi läbi tasaarveldus eelmiste perioodide jooksul teostatud kinnisvarade ettemaksude eest.

Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus

-lühiajalised nõuded	-468 351
----------------------	----------

(lisa 3: 596 240-1 064 591)

-arvestatud intressid	284
-----------------------	-----

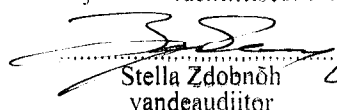
(lisa 5: 322-38)

-laenu nõue (lisa)	469 398
--------------------	---------

(antud laenud)

-muudatud materiaalse põhivara	3 475
--------------------------------	-------

Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
vandeaudiitor



Kokku 4 806.

Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus

-voiaa, eraldised 265 779

-aruandeaastal kapitalirendilepingu

alusel makstud intressid (57-19) 38

-väljamaksmata laenuintressid

arvestatud aruandeaastal -208 016

Kokku 57 802.

Laekunud intressid

Sellel kirjel on kajastatud Swedbanga AS-i poolt saadud intressid summas 865 krooni, kusjuures 1 149 (aruandeaastal arvestatud pangaintress) + 38 (pangaintress 2008.a. eest, saadud aruandeaastal) – 322 (pangaintress arvestatud aruandeaastal ja saadud järgmisel aastal).

Tasud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel

Aruandeaastal oli soetud materiaalsel põhivara summas 3 475 krooni.

Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist

Aruandeaastal oli müüdud materiaalsel põhivara summas 3 475 krooni (summa tasaarveldati).

Tasud kinnisvarainvesteeringute soetamisel

Sellel kirjel on kajastatud objekti renoveerimine 2009.aastal summas 60 169 krooni. Kokku aruandeaastal kapitaliseeritud kulud moodustasid 371 394 krooni, sh. väljamaksed eelmiste aastate eest 311 225 krooni.

Antud laenud

Välja antud laenu esimene osa summas 469 398 krooni Ukrainas asuvalle ettevõttele, intressiga 9,8% ja tähtajaga 30.12.2010.a.

Muud laekumised investeerimistegevusest

Aruandeaastal oli saadud ettemakseid kinnisvaraobjekti eest summas 29 349 430 krooni, sh. oli tasaarvestatud poolte kokkulepel 391 165 krooni (29 349 430 - 391 165 = 28 958 265).

Saadud laenude tagasimaksed

2009.aasta jooksul tagastati laene summas 26 635 862 krooni.

Laenude saldo seisuga 31.12.2008 36 894 704 krooni

31.12.2009 9 759 550 krooni.

Vahe on 27 135 154, sh. tasaarvestati poolte kokkulepel 391 165 krooni.

27 135 154 - 391 165 - 108 097 = 26 635 862

Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed

Sellel kirjel on kajastatud aruandeaastal AS-le Swedbank Liising lepingu alusel tehtud põhimaksed summas 108 097 krooni.

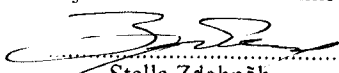
Makstud intressid

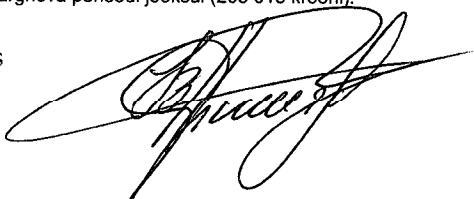
Sellel kirjel on kajastatud:

- aruandeaastal kapitalirendilepingu alusel makstud intress summas 13 925 krooni (13 887+57-19);

- laenulepingu alusel makstud intressid summas 1 706 686 krooni, mis on vähendatud intresside summa võrra, mis oli arvestatud 2009.aastal, kuid kuuluvad vajamaksmisele aruandeaastale järgneva perioodi jooksul (208 015 krooni).

Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
vandeaudiitor



Summa 1 721 864, mis kajastatud rahavoogus, sisaldab ka valuuta konverteerimise kahjumit laenude tagastamisel (1 253 krooni).
 $1\,706\,686 + 1\,253 + 13\,925 = 1\,721\,864$ krooni

Lisa 29 Allkirjad 2009.majandusaasta aruandele

Victor Prikhodko

Juhatuse liige

Isikukood 35301010557



10.06.2010.a.

Allkirjastatud identifitseerimiseks



Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS-i V.A.O. Invest aktsionärile

Olen auditeerinud AS-i V.A.O. Invest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, 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 28, on kaasatud minu 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.

Vandeaudiitori kohustused

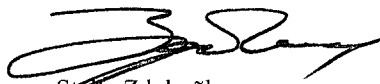
Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma planeerin ja viin auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne 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 vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeauditör 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.

Usün, et minu kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane minu arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulistes osades õigesti ja õiglaselt AS-i V.A.O. Invest finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Stella Zdobnõh,
Vandeauditör nr 85

Stella Audiitorbüroo OÜ,
Tegevusluba nr 167,
Väike-Ameerika 8, Tallinn 10129

21. juuni 2010

Aruande elektroonilised kinnitused

AS V.A.O. Invest (registrikood: 10699716) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Veera Gorošina	Sisestaja	25.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 164 704
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 049 979
Kokku	21 114 725
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	21 114 725
Kokku	21 114 725

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 164 704
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 049 979
Kokku	21 114 725
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	21 114 725
Kokku	21 114 725

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4286816	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6411237
Faks	+372 6418415
Mobiiltelefon	+372 5048705
E-posti aadress	ferrinda@hotmail.ee