

355332

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30 -06- 2009

Liana Kaar

AS V.A.O. Invest

2008.a. majandusaasta aruanne

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus:

01. jaanuar 2008.a.

aruandeaasta lõpp:

31.detsember 2008.a.

ärinimi või sihtasutuse
nimi:

AS V.A.O. Invest

registrikood:

10699716

tänava/talu nimi:

Pae

maja ja korteri number:

76

küla/alev/alevik/linn:

Tallinn

postisihtnumber:

13620

maakond:

Harjumaa

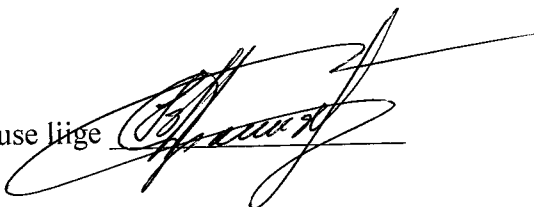
telefon:

372 641 1237

faks:

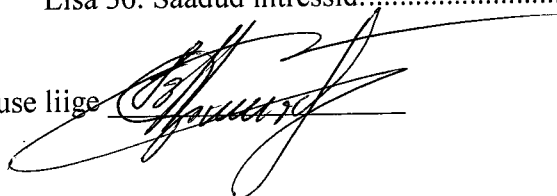
372 641 8415

Juhatuses liige



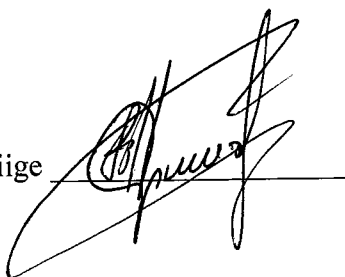
Sisukord

Sisukord.....	2
TEGEVUSARUANNE	4
JUHATUSE DEKLARATSIOON	7
AS V.A.O. INVEST RAAMATUPIDAMISBILANSS SEISUGA 31. DETSEMBER 2008.A.	8
KASUMIARUANNE	10
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	11
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	12
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud põhiliste arvestuspõhimõtete kirjeldus.....	13
Lisa 2. Raha.....	17
Lisa 3. Pikaajalised finantsinvesteeringud sidusettevõtjate osadesse	17
Lisa 4. Nõuded ostjate vastu	18
Lisa 5. Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 6. Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	18
Lisa 7. Ettemaksed teenuste eest	19
Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud	19
Lisa 9. Materiaalne põhivara	20
Lisa 10. Laenukohustused	20
Lisa 11. Võlad tarnijatele	21
Lisa 12. Muud võlad.....	21
Lisa 13. Saadud ettemaksed	21
Lisa 14. Lühiajalised eraldised	21
Lisa 15. Pikaajalised laenukohustused	21
Lisa 16. Diskonteerimine	22
Lisa 17. Muud pikaajalised võlad	22
Lisa 18. Omakapital	23
Lisa 19. Kapitali- ja kasutusrendid ning kapitalirendikohustused	23
Lisa 20. Laenu tagatised ja panditud varad	23
Lisa 21. Müügitulu	24
Lisa 22. Müüdnud toodangu kulud	24
Lisa 23. Turustuskulud	24
Lisa 24. Üldhalduskulud	24
Lisa 25. Muud äritulud	25
Lisa 26. Muud ärikulud	25
Lisa 27. Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	26
Lisa 28. Intressikulud	26
Lisa 29. Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest.....	26
Lisa 30. Muud finantstulud (-kulud)	26
Lisa 31. Materiaalse põhivara soetus.	26
Lisa 32. Kinnisvarainvesteeringute soetus.	26
Lisa 33. Müügioteel põhivara soetus.	26
Lisa 34. Materiaalse põhivara müük.	26
Lisa 35. Müügioteel põhivara müük.	26
Lisa 36. Saadud intressid.....	27



Lisa 37. Kapitalrendi põhimaksete tagasimaksed	27
Lisa 38. Saadud laenude tagasimaksed.	27
Lisa 39. Makstud intressid.	27
Lisa 40. Tehingud seotud osapooltega	27
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2008. majandusaasta aruandele	29
Kasumi jaotamise ettepanek.....	30
INFO V.A.O.Invest AS müügitulu kohta vastavalt EMTAK.....	31

Juhatuse liige



TEGEVUSARUANNE

V.A.O.Invest AS peamised tegevusvaldkonnad

AS V.A.O.Invest põhitegevuseks 2008.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.

2008.aastal oli AS V.A.O.Invest müügitulu 4 358 312 krooni, mis oli 15,1% võrra vähem kui 2007. aastal.

2008.a. majandusliku tegevuse tulemusena moodustas kahjum 7 047 660 krooni. Olulist mõju kahjumi kujundamisele avaldas pikaajaliste finantskohustuste diskonteerimiste summas 5 805 567 krooni ning pikaajalised finantseeringud summas 3 876 821 krooni kuludesse kandmine. Kahjumi suurendamisele avaldasid mõju makstud ja arvestatud intressid summas 1 857 427 krooni, sh.Hansa Liisingule 28091 krooni ja Hansapangale laenu eest summas 1 829 336 krooni

Olulisemad aruandeaasta jooksul toimunud investeeringud.

2008.aastal, arvestades eelnevaid ettemakseid, on müüdud kinnisvaraobjekte. Kinnisvara müügist saadud kasum oli 3 767 752 krooni.

Investeeringuid teostati 2008.a. summas 336 964 krooni. Jätkati Pae 76 kaubanduskeskuse rekonstrueerimistööd, sh. hoone pealeehituse projekteerimist-lõpetati arhitektuuriline eelprojekt ja ehituskonstruksioonide põhiprojekt ning saadi ehitusluba. Hoones Olevimägi 12,14/ Vene 33,35,37 jätkati 2004.a. alustatud töödega: teostati uste ja treppide renoveerimist.

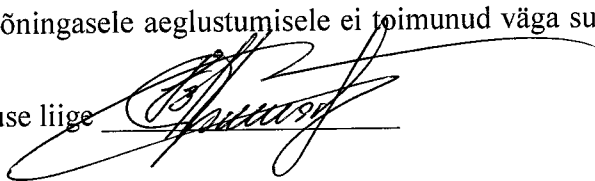
Tegevuskeskkonna üldine makromajanduslik areng ja selle mõju ettevõtte majandustulemusele.

AS V.A.O.Invest põhitegevus oli suunatud esialgu kohalikule turule. 2008.aastal üritasime anda olemasolevaid objekte üürile potentsiaalsetele üürnikele. Vaadati läbi rida variante ning vaatamata sellele, et praeguseks ajaks kokkuleppeid saavutada ei õnnestunud, jätkatakse pidevalt ülaltoodud sihipärast tööd.

Pärast mitmeid aastaid kestnud majanduslikule aktiivsusele maailmas järgnes selle kasvu tempo kiire langus. Globaalse aktiivsuse tasemele mõjus rusuvalt erakordne finantsšokk ja ikka veel kõrged energiakandjate hinnad. Antud situatsiooni iseloomustas erakordselt suur määramatuse aste ja pingete kasv. Tunduvalt suurenesid majanduskasvu langemise riskid.

Üldine, mitte eriti soodne majandussituatsioon Eestis 2008.a ei avaldanud väga negatiivset mõju ettevõtte tegevusele. Vaatamata elanikkonna üldise heaolu kasvu mõningasele aeglustumisele ei toimunud väga suurt toidukaupade kasutamise vähenemist,

Juhatuse liige



kuigi tööstuskaupade tarbimise langus loi tuntav. Viimasel ajal on Tallinnas, sh. Lasnamäel laiendatud ja renoveeritud suurel hulgal toidukaupade kaubanduspindu ja suurenenud konkurents. Selles konkurentsisis püsimiseks tuleb ettevõttel parendada kaubanduspindade efektiivsust ja samas leida nende üürnike konkurentsivõime hoidmiseks paindlikke meetodeid.

Üldiselt eeldab AS V.A.O.Invest juhatus, et makromajanduslikust aspektist mõjutasid AS V.A.O.Invest tegevust eelkõige 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, eriti 2008.a lõpus, märgatav kinnisvara arengu 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 tunduvat mõju ettevõtte majandustegevusele.

Kuna kehtiv Eesti Panga valuutakurss euro suhtes on fikseeritud, siis edaspidi kursi vahet selle valuutalaenu hindamisest ei peaks tulema.

Aruandeaastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud. 2009. aastal ei ole need samuti plaanis.

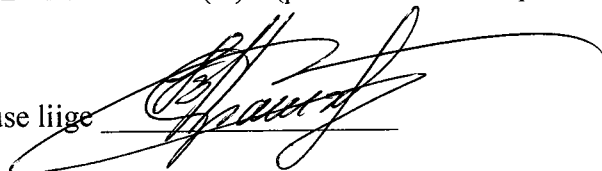
Peamised finantssuhtarvud:

	2008	2007
Müügitulu (kr)	4 358 312	5 131 026
Käibe kasv	-15,06%	-0.29%
Brutokasumi määär	62,9%	60.5 %
Puhaskasum (-kahjum) (kr)	-7 047 660	-2 907 017
Kasumi kasv	-142,4 %	-467,80%
Käibe puhaskasum	-161,71%	-56,66%
Maksevõime kordaja	0.03	0,15
Soliidsuskordaja	0.36	0,39

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2008 – müügitulu 2007) / müügitulu 2007 * 100
- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2008 – puhaskasum 2007) / puhaskasum 2007 * 100

Juhatuse liige



- ☐ Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- ☐ Maksevõime kordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- ☐ Soliidsuskordaja (kordades) = omakapital/varad kokku

Töötajate arv, tööjõukulud, juhatuse tasud, soodustused ning annetused.

Majandusaasta keskmine töötajate arv oli 1 inimene, 2008.aasta lõpuks oli töötajate üldarv 1 inimene ning nende palkade ja lisatasude kogusumma oli 124 966 krooni, sellest direktori töötasu oli 124 966 krooni. AS V.A.O. Invest pakkus oma töötajatele erisoodustuse näol firmale kuuluvate sõidukite ja muu vara osalist kasutamist isiklikuks otstarbeks. 2008.aastal ei ole AS V.A.O. Invest juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu maksnud. 2008.aastal juhatuse liige täitis juhatuse liikme kohustused ning töötas töölepingu alusel. Tema töötasu 2008.aastal moodustas ühtekokku 124 966 krooni.

Tulevikuplaanid.

2009.aastal jätkab ettevõtte oma tegevust pindade üürileandmisega kaubanduslikuks ja teeninduslikuks otstarbeks. Müügitulu kasvu ei ole planeeritud, kuna kinnisvaraturul on järsult suurenenud vabade 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 2009.aastal – säilitada firma kõrge rentaablus ning baasi kindlustamine selle edaspidiseks pikaajaliseks kasvuks. Põhiülesandeks on turupositsioonide kindlustamine olemasolevatel turgudel teeninduskvaliteedi tõstmise ja pakutavate teenuste sortimendi laiendamise teel.

Seepärast kavatsetakse 2009.aastal teostada ranget kontrolli firma kulutuste üle ning suunata kasum ettevõtte edaspidiseks arendamiseks.

Juhatuse liige



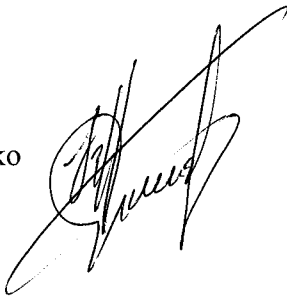
JUHATUSE DEKLARATSIOON

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

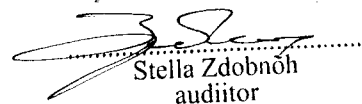
Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 7 kuni 28 esitatud AS V.A.O. Invest 2008.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- 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 (12.06.2009), on raamatupidamise aastaaruandes nõutekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS V.A.O. Invest on jätkuvalt tegutsev.

Victor Prikhodko
Juhatuseliige
12.06.2009.



Allkirjastatud identifitseerimiseks:



Stella Zdobnõh
audiitor

Juhatuseliige



AS V.A.O. Invest raamatupidamisbilanss seisuga 31. detsember 2008.a.

Aktiva

	Lisa nr.	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha	2	348 003	274 965
Lühiajalised finantsinvesteeringud	3	0	2 220 644
Nõuded ja ettemaksed			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>	4	140 851	113 666
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>	5	0	170
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>	6	408 521	3 912 501
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>	7	46 868	49 154
<i>Kokku:</i>		596 240	4 075 491
Käibevara kokku:		944 243	6 571 100
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3		
<i>Sidusettevõtjate osad</i>		20 644	0
<i>Kokku:</i>		20 644	0
Kinnisvarainvesteeringud	8		
<i>Maa</i>		11 589 422	14 378 438
<i>Ehitised</i>		54 593 043	59 051 313
<i>Ettemaksed</i>		0	74 555
<i>Kokku:</i>		66 182 465	73 504 306
Materiaalne põhivara	9		
<i>Masinad ja seadmed</i>		514 914	917 452
<i>Renditud kinnistu</i>		33 763	292 286
<i>Muu materiaalne põhivara</i>		40 318	111 561
<i>Lõpetamata ehitised ja ettemaksed</i>		311 225	0
<i>Kokku:</i>		900 220	1 321 299
Põhivara kokku:		67 103 329	74 825 605
Aktiva (varad) kokku:		68 047 572	81 396 705

Juhatuse liige

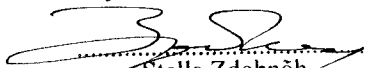
Allkirjastatud identifitseerimiseks.

Stella Zdobnõh
audiitor

Passiva (kohustused ja omakapital)

	Lisa nr.	31.12.2008	31.12.2007
Kohustused ja omakapital			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
<i>Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil</i>	10	27 617 381	26 564 645
<i>Kokku:</i>		27 617 381	26 564 645
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>	11	120 073	87 389
<i>Maksuvõlad</i>	5	65 222	44 178
<i>Muud võlad</i>	12	1 422	2 505 524
<i>Saadud ettemaksed</i>	13	6 280 190	13 590 485
<i>Kokku:</i>		6 466 907	16 227 576
Lühiajalised eraldised	14	13 460	4 470
Lühiajalised kohustused kokku		34 097 748	42 796 691
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
<i>Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused</i>	15,40	9 277 323	12 685 420
<i>Kohustuste diskonteerimine (miinus)</i>	16	0	-5 805 567
<i>Kokku:</i>		9 277 323	6 879 853
Muud pikaajalised võlad	17	67 797	67 797
Pikaajalised kohustused kokku		9 345 120	6 947 650
Kohustused kokku:		43 442 868	49 744 341
Omakapital			
Aktiivkapital		400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		31 212 364	34 119 381
Aruandeaasta kahjum		-7 047 660	-2 907 017
Omakapital kokku:	18	24 604 704	31 652 364
Passiva (kohustused) kokku:		68 047 572	81 396 705

Allkirjastatud identifitseerimise


Stella Zdobnõh
audiitor

KASUMIARUANNE

skeem 2

	Lisa nr.	2008	2007 *	2007
Müügitulu	21	4 358 312	5 131 026	6 186 653
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	22	-1 615 071	-2 029 089	-3 798 670
Brutokasum		2 743 241	3 101 937	2 387 983
Turustuskulud	23	0	-15 000	-15 000
Üldhalduskulud	24	-1 760 157	-1 930 272	-1 057 392
Muud äritulud	25	3 799 307	388 094	229 168
Muud ärikulud	26	-289 687	-72 931	-72 931
Äri kasum		4 492 704	1 471 828	1 471 828
Finantstulud ja -kulud				
<i>Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt</i>	27	-5 805 567	-772 675	-772 675
<i>Intressikulud</i>	28	-1 857 427	-1 731 463	-1 731 463
<i>Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest</i>	29	-1 006	-2 069 410	-2 069 410
<i>Muud finantstulud (-kulud)</i>	30	-3 876 364	194 703	194 703
Kokku finantstulud ja -kulud		-11 540 364	-4 378 845	-4 378 845
Kahjum enne maksustamist		-7 047 660	-2 907 017	-2 907 017
Aruandeaasta kahjum		-7 047 660	-2 907 017	-2 907 017

*2008 aastal on läbi viidud tulude ja kulude saldeerimine tegevusvaldkondade kaupa "Muu kinnisvaraga seotud tegevusest saadud müügitulu". Lähtuvalt sellest on siin ja edaspidi lisades 21,22, 24,25 2007 ja 2008. aasta tulude ja kulude andmed toodud võrreldavatena.

Alikirjastatud identifitseerimis.


Stella Zdobnõh
audiitor

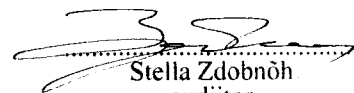
Juhatuses liige



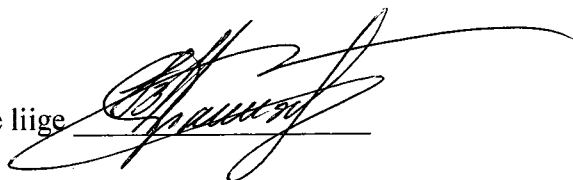
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2006	400 000	40 000	34 119 381	34 559 381
Aruandeperioodi puhaskasum			-2 907 017	-2 907 017
- kasum majandustegevusest			-2 134 342	-2 134 342
- finantskohustuste kajastamise mõju aruandeperioodi kasumile			0	0
- finantskohustuste kajastamine korrigeeritud soetusmaksumuses (2007.a.intresside arvestamine)			-772 675	-772 675
Saldo seisuga 31.12.2007	400 000	40 000	31 212 364	31 652 364
Aruandeperioodi puhaskasum			-7 047 660	-7 047 660
- kasum majandustegevusest			-1 242 093	-1 242 093
- finantskohustuste kajastamise mõju aruandeperioodi kasumile			0	0
- finantskohustuste kajastamine korrigeeritud soetusmaksumuses (2008.a.intresside arvestamine)			-5 805 567	-5 805 567
Saldo seisuga 31.12.2008	400 000	40 000	24 164 704	24 604 704

Allkirjastatud identifitseerimiseks.


Stella Zdobnõh
audiitor

Juhatuses liige

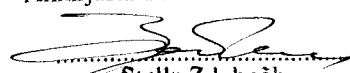


RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa nr.	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		4 492 704	1 471 828
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8,9	1 656 775	1 998 872
Kasum põhivara müügist	8,9,25	-3 473 695	-238 150
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-276 029	-3 068 614
Nõuded ostjate vastu	4	-27 185	263 279
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	170	431 640
Ettemaksed teenuste eest	7	2 286	16 326
Muud lühiajalised nõuded	6	-251 300	-3 779 859
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		141 530	-583 579
Võlad tarnijatele	11	440 870	-479 082
Maksuvõlad	5	-304 228	44 178
Muud võlad	12	-4 102	-67 080
Lühiajalised eraldised	14	8 990	178
Muud pikaajalised võlad	17	0	-84 745
Saadud intressid	30, 36	465	2 972
Kokku rahavood äritegevusest		2 541 750	-419 643
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	9,19,31,34	-24 829	-364 415
Kinnisvarainvesteeringute soetus	8,32	-281 831	-953 477
Müügiootel põhivara soetus	33	0	-2 186 441
Materiaalse põhivara müük	9,34	141 271	355 932
Müügiootel põhivara müük	35	0	2 472 881
Saadud ettemaksed kinnisvarainvesteeringute eest	13	4 939 705	11 090 485
Saadud ettemaks lühiajaliste finantsinvesteeringute eest	13	0	2 200 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest		4 774 816	12 614 965
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	15,37	-102 152	-2 351 216
Saadud laenude tagasimaksed	15,38	-5 161 402	-8 225 545
Makstud intressid	28,39	-1 858 433	-1 733 716
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3	-121 541	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-7 243 528	-12 310 477
Rahavood kokku		73 038	-115 155
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	274 965	390 120
Raha ja raha ekvivalentide muutus		73 038	-115 155
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	348 003	274 965

Juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
auditor

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud põhiliste arvestuspõhimõtete kirjeldus

Üldpõhimõtted

AS V.A.O.Invest 2008. 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 2008.a. ja lõppes 31. detsembril 2008.a. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eesti täis kroonides.

Raha

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

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid.

Kauplemiseesmärgil soetatud osad kajastatakse nende õiglases väärtuses ja kui nende õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, siis soetusmaksumuses.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

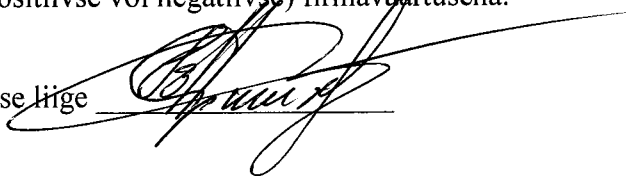
Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Investeeringud sidusettevõtjate osadesse

Soetatud sidusettevõtjate osad või aktsiad soetamisel kajastatakse ostumeetodil.

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

Juhatuses liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks



Stella Zdobnõh
audiitor

Sidusettevõtete 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.

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.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt 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.

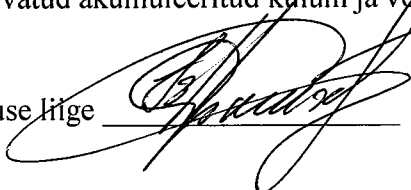
Materiaalne põhivara

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 kasulikule elueale.

Materiaalne põhivara võetakse algselt 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.

Juhatuses liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks



Stella Zdobnõh
audiitor

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt 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:

Masinaid, 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 ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

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

Müügiootel põhivara

Materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks ning kajastatakse bilansis käibevarana kirjel "Müügiootel põhivara".

Materiaalse põhivara objektid klassifitseeritakse bilansis ümber müügiootel põhivaraks ainult juhul, kui nad koheselt müügivalmis ning nende müük on väga tõenäoline. Müügiootel põhivara kajastatakse nende bilansilises jääkmaksumuses või õiglasest väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt selles, kumb on madalam.

Müügiootel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel.

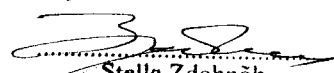
Finantskohustused

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Allkirjastatud identifitseerimise:


Stella Zdobnõh
audiitor

Juhatuses liige



Tulude ja kulude arvestus

Tulud ja kulud 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.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule ning kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Renditulu on periooditulu.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

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

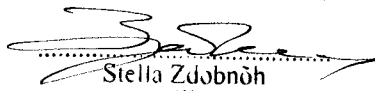
Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaruandes 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 aastaruandes avalikustatud.

Alikirjastatud identifitseerimiseks.


Stella Zdobnõh
audiitor

Juhatuses liige



Lisa 2. Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Raha pangas :	348 003	274 965
sh Eesti kroonid	338 545	274 965
EUR	604	0
EUR ümber arvestatuna Eesti kroonidesse	9 458	0
Raha kokku	348 003	274 965

Lisa 3. Pikaajalised finantsinvesteeringud sidusettevõtjate osadesse

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 äriühendusega.

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

	VAO Invest Mallorca SL	RYO Trading OÜ	Stenrix OÜ	Sidusettevõtjad kokku
Asukohamaa	Hispaania	Eesti	Eesti	x
Osalusprotsent seisuga 31.12.2006.a	0	50	50	x
Osade bilansiline maksumus seisuga 31.12.2006.a	0	20 644	2 006 305	2 026 949
2007.aasta jooksul ümberhindlus	0	0	193 695	193 695
Osalusprotsent seisuga 31.12.2007.a	0	50	50	x
Osade bilansiline maksumus seisuga 31.12.2007.a	0	20 644	2 200 000	2 220 644
2008.aastal soetatud osade soetusmaksumus	3 876 821	0	0	3 876 821
2008.aastal kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum (kahjum)	-3 876 821	0	0	-3 876 821
2008.aasta jooksul müüdud osad	0	0	-2 200 000	-2 200 000
Osalusprotsent seisuga 31.12.2008.a	50	50	0	x
Osade bilansiline maksumus seisuga 31.12.2008.a	0	20 644	0	20 644

Sidusettevõtjate omakapital

	VAO Invest Mallorca SL		RYO Trading OÜ		Stenrix OÜ	
	31.12.2008.	31.12.2007.	31.12.2008.	31.12.2007.	31.12.2008.	31.12.2007.
Osakapital nimiväärtuses	51 300 EUR	51 300 EUR	40 000EEK	40 000EEK	0	40 000EEK
Kohustlik reservkapital	0	0	4 000 EEK	4 000 EEK	0	4 000EEK
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-34 879 EUR	-16 857 EUR	-3 831 EEK	-3 129 EEK	0	6 800 198EEK
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 844 EUR	-18 022 EUR	-12 EEK	-702 EEK	0	-303 881 EEK
Muud reservid	-32 312 EUR	0	0	0	0	0
Omakapital kokku EUR	-43 735	16 421	0	0	0	0

Juhatuses liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Stella Zdobnõh
audiitor

AS V.A.O. Invest
2008.a. majandusaasta aruanne

Omakapital kokku ümbearvestatuna Eesti kroonidesse	-684 310	256 929	40 157	40 169	0	6 540 317
Investeeriija osa omakapitalist	0	0	20 644	20 644	0	2 200 000

Lisa 4. Nõuded ostjate vastu

Seisuga 31.12.2008.a. moodustasid nõuded ostjate vastu 140 851 krooni (seisuga 31.12.2007.a. – 113 666 krooni). Nimetatud võlgnevus koosneb jooksvatest rendi- ja kommunaalmaksudest 2008.a. detsembrikuu eest. Ülalnimetatud nõuded on makstud 2009.a jaanuarikuu jooksul.

Lisa 5. Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

Maksuliik	Jääk 31.12.06	Aasta jooksul		Jääk 31.12.07		Aasta jooksul		Jääk 31.12.08
	ettemaks	arvestatud	tasutud	ettemaks	võlg	arvestatd	tasutud	võlg
1 Ettevõtte tulumaks	0	23 124	23 124	0	0	18 608	17 545	1 063
2 Kinnipeetud tulumaks	0	4 160	4 160	0	0	12 130	11 068	1 062
3 Käibemaks	431 810	827 675	351 687	0	44 178	1 462 033	1 447 478	58 733
4 Maamaks	0	97 180	97 350	170	0	240 020	239 850	0
5 Sotsiaalmaksed	0	54 647	54 647	0	0	57 947	53 801	4 146
6 Töötuskindlustusmaksed	0	501	501	0	0	788	720	68
7 Kogumispensionimaks	0	1 106	1 106	0	0	1 740	1 590	150
KOKKU	431 810	1 008 393	532 575	170	44 178	1 793 266	1 772 052	65 222

Lisaks sellele oli makstud Hansa Liising Eesti AS-le maamaksu alljärgnevate liisingu objektide (kinnistude) eest:

Reimani tn.9 Tallinn	2008.a.	2007.a.
Maamaks	0	5 459

Aruande koostamise kuupäeval kinnistu aadressil Reimani tn. 9 on müüdud.

Lisa 6. Muud lühiajalised nõuded

Lühiajalised nõuded

	2008	2007
Äripartneritega tasaarvelduste saldo	288	116 543
Väljamaksmata pangaintressid aruandeaasta eest	38	0
Ettemaks detailplaneeringu aadressil V.Reimani 9 eest	0	40 678
Ettemaks aktsiate eest	0	3 755 280
Nõue nõudeloovutamise lepingu alusel	408 195	0
KOKKU	408 521	3 912 501

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Juhatuse liige


Stella Zdobnõh
audiitor

Lisa 7. Ettemaksed teenuste eest

Seisuga 31.12.2008.a. Ettemaksed teenuste eest moodustasid 46 868 krooni (seisuga 31.12.2007. - 49 154 krooni). Nimetatud ettemaksed koosnevad ettemaksetest tulevaste perioodide kulude eest:

Kulude liik	2008	2007
Ajakirjanduse tellimine	4 338	4 198
Kinnisvara objektide kindlustus	34 412	33 967
Sõiduautode kindlustus (KASKO, likluskindlustus)	7 747	10 749
Muud kulud	371	240
KOKKU	46 868	49 154

Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud

1. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute liigid	Saldo seisuga 31.12.2006	Sissetulek		Väljaminek		Saldo seisuga 31.12.2007	Sissetulek	Väljaminek		Saldo seisuga 31.12.2008
		Kokku sh:	Kapitaal seerimine	Kokku sh:	maha kantud			Kokku sh:	müük	
1 Maa	14 352 700	25 738	0	0	0	14 378 438	0	2 789 016	2 789 016	11 589 422
2 Hooned,ehitised	62 767 589	1 053 267	998413	0	0	63 820 856	44 661	3 693 323	3 693 323	60 172 194
3 Ettemaksed	274 611	43 750	0	243806	16 627	74 555	81 462	156 017	0	0
4 Rekonstruktsioon	6 199	0	0	6199	0	0	0	0	0	0
KOKKU	77 401 099	1 122 755	998 413	250005	16627	78 273 849	126 123	6 638 356	6 482 339	71 761 616

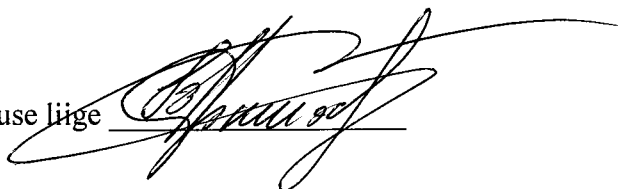
2. Kinnisvarainvesteeringute kulum ja jääkväärtus 2007

Kinnisvarainvesteeringute liigid	Aasta lõpul soetusmaksumus	Aasta algul ak. kulum	Aasta kulum	Aasta lõpul	
				Ak. kulum	Jääkväärtus
1 Maa	14 378 438	0	0	0	14 378 438
2. Hooned,ehitised	63 820 856	3 440 440	1 329 103	4 769 543	59 051 313
KOKKU	78 199 294	3 440 440	1 329 103	4 769 543	73 429 751

2008

Kinnisvarainvesteeringute liigid	Aasta lõpul soetusmaksumus	Aasta algul ak. kulum	Aasta kulum	Väljaminek (müük)	Aasta lõpul	
					Ak. kulum	Jääkväärtus
1. Maa	11 589 422	0	0	0	0	11 589 422
2. Hooned,ehitised	60 172 194	4 769 543	1 261 130	451 522	5 579 151	54 593 043
KOKKU	71 761 616	4 769 543	1 261 130	451 522	5 579 151	66 182 465

Juhatuses liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnöh
audiitor

Lisa 9. Materiaalne põhivara

1. Materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)

	Materiaalne põhivara	Saldo seisuga 31.12.06	Sissetulek	Väljaminek		maha- kandmine	Saldo seisuga 31.12.07	Sissetulek	Väljaminek			Saldo seisuga 31.12.08
			Kokku	Kokku sh.:	müük			Kokku	Kokku sh.:	müük	liikvidee rimine	
1.	Masinad ja seadmed	2 531 417	904 081	1 055 798	1 055 798	0	2 379 700	0	357 958	322 608	35 350	2 021 742
2.	Renditud põhivahendid	520 376	0	0	0	0	520 376	0	445 442	0	445 442	74 934
3.	Inventar	104 626	76 969	17 494	0	17 494	164 101	24 829	128 470	128 470	0	60 460
4.	Lõpetamata ehitus	0	0	0	0	0	0	311 225	0	0	0	311 225
	KOKKU	3 156 419	981 050	1 073 292	1 055 798	17 494	3 064 177	336 054	931 870	451 078	480 792	2 468 361

2. Materiaalne põhivara kulum ja jääkväärtus 2007.a.

	Materiaalne põhivara	Aasta lõpul soetusmaksumus	Aasta algul ak. kulum	Aasta kulum	Väljaminek		Aasta lõpul	
					Kokku sh:	müük	Ak. kulum	Jääkmaksu mus
1.	Masinad ja seadmed	2 379 700	1 837 362	562 860	937 974	937 974	1 462 248	917 452
2.	Renditud põhivahendid	520 376	170 274	57 816	0	0	228 090	292 286
3.	Inventar	164 101	37 568	32 466	17 494	0	52 540	111 561
	KOKKU	3 064 177	2 045 204	653 142	955 468	937 974	1 742 878	1 321 299

2008.a.

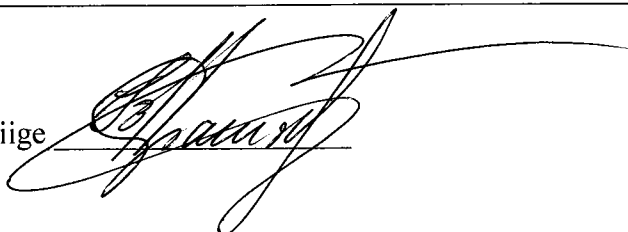
	Materiaalne põhivara	Aasta lõpul soetus maksumus	Aasta algul ak. kulum	Aasta kulum	Väljaminek			Aasta lõpul	
					Kokku sh:	müük	liikvidee rimine	Ak. kulum	Jääkmaksu mus
1.	Masinad ja seadmed	2 021 742	1 462 248	317 874	273 293	263 473	9 820	1 506 829	514 914
2.	Renditud põhivahendid	74 934	228 090	53 692	240 611	0	240 611	41 171	33 763
3.	Inventar	60 460	52 540	24 079	56 477	56 477	0	20 142	40 318
4.	Lõpetamata ehitus	311 225	0	0	0	0	0	0	311 225
	KOKKU	2 468 361	1 742 878	395 645	570 381	319 950	250 431	1 568 142	900 220

Bilansiväliselt arvestatud väheväärtustlike objektide kogusumma seisuga 31.12.2008.a. moodustab 7 610 krooni (seisuga 31.12.2007.a. – 94 483 krooni).

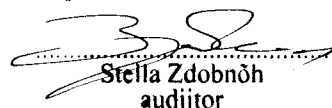
Lisa 10. Laenukohustused

	2008	2007
Lühiajalised kohustused laenulepingu alusel	26 919 284	26 280 687
sh : pangalaen	25 000 000	25 000 000
Lühiajaline kohustus kapitalirendilepingute alusel	108 097	102 153
Muud kohustused (Nõude loovutamine lepingu alusel)	590 000	0
Lühiajaline kohustus Avalduse Tagasiostuõiguse teostamiseks alusel	0	181 805
Kokku	27 617 381	26 564 645

Juhatuses liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
audiitor

Lisa 11. Võlad tarnijatele

	2008	2007
Võlgnevus bensiini eest	2 215	3 865
Võlgnevus liisingu- ja laenukohustuste osas	57	83
Võlgnevus audiitori teenuste eest	0	3 021
Vastunõude äripartneritega tasaarveldamise saldo	48 692	0
Jooksev võlgnevus kommunaalmaksude osas ja muud maksud	69 109	80 420
iga kuu osutatavate teenuste eest		
Kokku	120 073	87 389

Lisa 12. Muud võlad

	2008	2007
Võlgnevus aruandlusisikutele majanduskulude eest	1 422	5 524
Lühiajaline võlgnevus seotud kinnisvara objekti soetamisega	0	2 500 000
Kokku	1 422	2 505 524

Lisa 13. Saadud ettemaksed

	2008	2007
Ostjatelt saadud ettemaksed materiaalse põhivara eest	6 280 190	11 390 485
Ostjatelt saadud ettemaks osa eest	0	2 200 000
Kokku	6 280 190	13 590 485

Lisa 14. Lühiajalised eraldised

	2008	2007
Puhkusekohustuste reserv	13 460	4 470
Kokku	13 460	4 470

Lisa 15. Pikaajalised laenukohustused

	Investeeringis- laenukohustus (vt.lisa 40)	Pangalaenu kohustus (Hansapank)	Liisingu- kohustus (AS Hansa Liising Eesti)	KOKKU
Võlgnevuse jääk 31.12.2006	11 840 596	0	0	11 840 596
Kohustuste kustutamine	12 600 572	7 039 196	2 286 254	21 926 022
12 kuu jooksul (lisa 10,12)	759 976	7 039 196	2 286 254	10 085 426
üle 1-5 aasta jooksul	307 535	0	0	307 535
üle 5 aasta	11 533 061	0	0	11 533 061
Intressimäär seisuga 31.12.06.	0,00%	0,00%	2,00% ; 6,353%	x
Lõplik tasumise tähtaeg	määramata	20.02.2007.	29.03.2007.	x
Võlgnevuse jääk 31.12.2006	11 840 596	0	0	11 840 596
Kohustuste suurenemine 2007.a.	0	0	650 041	650 041
Ümberhindlus	2 066 939	0	0	2 066 939
Kohustuste kustutamine 2007.a.	-326 848	0	-162 468	-489 316
Üleviimine lühiajalisse kohustusse	-1 280 687	0	-102 153	-1 382 840
Võlgnevuse jääk 31.12.2007	12 300 000	0	385 420	12 685 420

Juhatuses liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Stella Zdobnõh
auditor

AS V.A.O. Invest
2008.a. majandusaasta aruanne

Kohustuste kustutamine	13 580 687	0	487 573	14 068 260
12 kuu jooksul (lisa10)	1 280 687	0	102 153	1 382 840
üle 1-5 aasta jooksul	0	0	385 420	385 420
üle 5 aasta	12 300 000	0	0	12 300 000
Intressimäär seisuga 31.12.07	0,00%		6,351%	x
Lõplik tasumise tähtaeg	määramata		30.04.2012.	x
Võlgnevuse jääk 31.12.2007	12 300 000	0	385 420	12 685 420
Kohustuste suurenemine 2008.a.	0	0	0	0
Kohustuste kustutamine 2008.a.	-1 613 250	0	0	-1 613 250
Üleviimine lühiajalisse kohustusse	-1 686 750	0	-108 097	-1 794 847
Võlgnevuse jääk 31.12.2008	9 000 000	0	277 323	9 277 323
Kohustuste kustutamine	10 919 284	0	385 420	11 304 704
12 kuu jooksul (lisa 10)	1 919 284	0	108 097	2 027 381
üle 1-5 aasta jooksul	0	0	277 323	277 323
üle 5 aasta	9 000 000	0	0	9 000 000
Intressimäär seisuga 31.12.08	7,00%		5,497%	x
Lõplik tasumise tähtaeg	31.12.2017.		30.04.2012.	x

Lisa 16. Diskonteerimine

	31.12.2008.	31.12.2007.
Finatskohustuste diskonteerimise algsaldo	-5 805 567	-6 578 242
<i>Finantskohustuste diskonteerimine aruandeaasta jooksul</i>		
<i>vähendamine</i>	5 805 567	772 675
Finatskohustuste diskonteerimise lõppsaldo	0	-5 805 567

Lisa 17. Muud pikaajalised võlad

	<i>Teenuste ostjatelt laekunud deposiit</i>	<i>Kokku</i>
Võlgnevuse jääk 31.12.2006	152 542	152 542*
Kohustuste suurenemine 2007.a.	67 797	67 797
Kohustuste kustutamine 2007.a.	-152 542	-152 542
Võlgnevuse jääk 31.12.2007	67 797	67 797**
üle 5 aasta	0	0
Intressimäärad seisuga 31.12.07	0%	x
Lõplik tasumise tähtaeg	15.11.2017.	x
Võlgnevuse jääk 31.12.2007	67 797	67 797**
Kohustuste suurenemine 2008.a.	0	
Kohustuste kustutamine 2008.a.	0	
Võlgnevuse jääk 31.12.2008	67 797	67 797**
üle 5 aasta	0	0
Intressimäärad seisuga 31.12.08	0%	x
Lõplik tasumise tähtaeg	15.11.2017.	x

Juhatuses liige

Allkirjastatud identifitseerimise:

Stella Zdobnõh
audiitor

*Andmete kõrvutamiseks on korrigeeritud algsaldo bilanskirjel "Muud pikaajalised võlad" 27 458 krooni võrra s.o. käibemaks rentniku deposiidist.

** Andmete kõrvutamiseks on korrigeeritud algsaldo bilanskirjel "Muud pikaajalised võlad" 12 203 krooni võrra s.o. käibemaks rentniku deposiidist.

Lisa 18. Omakapital

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 omanik on resident üksik isik.

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

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

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 24 164 704 krooni.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 5 074 588 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 19 090 116 krooni.

Lisa 19. Kapitali- ja kasutusrendid ning kapitalirendikohustused

Kapitalrent

Objekt	Soetusmaksumus		Akumuleeritud kulum		Bilansiline jääkmaksumus		Kapitalirendi kohustus (lisa 16)	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Materiaalsed põhivarad	650 041	650 041	-97 506	-227 514	552 535	422 527	487 573	385 420
KOKKU	650 041	650 041	-97 506	-227 514	552 535	422 527	487 573	385 420

AS-i V.A.O.Invest majandusaasta kasutusrendikulud moodustasid kokku 177 664 krooni (2007.aastal – 458 594 krooni). Kasutusrendikulud on vähenenud seoses kasutusrendilepingu lõpetamisega. 2008.a.rendikulu mittekatkestavast kasutusrendilepingust 21 672 krooni.

Lisa 20. Laenude tagatised ja panditud varad

2005. aastal saadud lühiajalise pangalaenu (25 000 000 krooni), mille jääk seisuga 31.12.2008.a. moodustab kokku 25 000 000 krooni tagatiseks on panditud kinnisvaraobjekt aadressil Kohtu tn.12/Toom-Rüütli tn.8 Tallinn (hüpoteegi üldsumma on 32 500 000 krooni). Eespoolnimetatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2008.a. on 28 558 212 krooni.

Allkirjastatud identifitseerimise


Stella Zdobnöh
audiitor

Juhatuses liige



Lisa 21. Müügitulu

Geograafilised piirkonnad	2008	2007*	2007
Eesti	4 358 312	5 131 026	6 186 653

Tegevusalad	4 358 312	5 131 026	6 186 653
- kinnistu rent	4 358 312	5 131 026	5 131 026
- muu kinnisvaraga seotud tegevusest saadud müügitulu	0	0	1 055 627

Aktsiaseltsi põhitegevusala on ruumide rendile andmine .

Lisa 22. Müüdnud toodangu kulud

	2008	2007 *	2007
Elektrikulud	-48 896	-69 545	-612 642
Hoone-ja seadmete hooldus- ja remondikulud	-34 537	-225 643	-241 243
Instrumendid ja muud väikevahendid	-7 610	-1 400	-1 400
Kulum	-679 620	-726 986	-1 486 256
Prügikulud	0	0	-11 438
Rendikulud	-177 664	-458 594	-458 594
Soojus	-15 534	-16 799	-213 021
Teiste asutuste teenustasude kulud	-20 835	-28 753	-28 753
Telefonikulud	-7 348	-15 363	-38 676
Territooriumi korrashoidmine	-399 203	-301 811	-301 811
Tööjõukulud	0	-21 238	-21 238
Valvekulud	-18 598	-18 156	-69 044
Varakindlustus	-110 303	-97 007	-97 007
Vee- ja kanalisatsiooni kulud	-453	-4 352	-116 234
Maamaks	-94 436	-43 198	-101 069
Muud kulud	-34	-244	-244
Kokku	-1 615 071	-2 029 089	-3 798 670

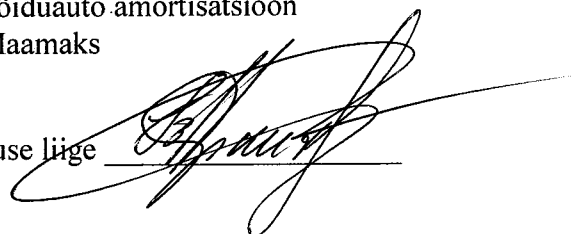
Lisa 23. Turustuskulud

	2008	2007
Reklaamikulud	0	-15 000
Kokku	0	-15 000

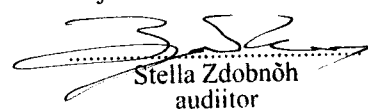
Lisa 24. Üldhalduskulud

	2008	2007*	2007
Audiitoriteenused	-11 990	-13 040	-13 040
Juht.palgakulud	-124 966	-53 879	-53 879
Juriidilised teenused	-21 690	-70 246	-70 246
Kontorikulud	-7 464	-7 820	-7 820
Liisingu- ja esindusautode kulud	-108 648	-171 200	-171 200
Sõiduauto amortisatsioon	-249 822	-495 989	-495 989
Maamaks	-145 584	-59 441	-1 570

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks.



Stella Zdobnõh
audiitor

AS V.A.O. Invest
2008.a. majandusaasta aruanne

Pangateenused	-8 108	-17 149	-17 149
Raamatupidamisteenused	-279 500	-195 000	-195 000
Riigilõiv	-500	-7 120	-7 120
Detailplaneeringu taotlus, maa mõõtmine	0	-22 559	-22 559
Elektrikulud	-20 528	-14 822	0
Vee-ja kanalisatsiooni kulud	-6 216	-5 437	0
Soojus	-32 808	-20 480	0
Kulum	-727 333	-759 270	0
Valvekulud	-15 000	-15 000	0
Muud kulud	0	-1 820	-1 820
Kokku	-1 760 157	-1 930 272	-1 057 392

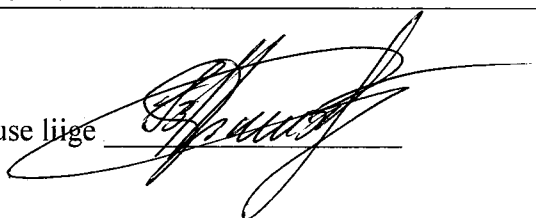
Lisa 25. Muud äritulud

	2008	2007*	2007
Muu kinnisvaraga seotud tegevusest saadud tulu:	95 999	158 926	0
- Müügitulu	872 983	1 055 628	0
-Kulud, sh:	-776 984	-896 702	0
elektrikulud	-440 692	-528 275	0
vesi-ja kanalisatsioon	-112 985	-106 445	0
valvekulud	-14 280	-43 088	0
prügivedu	-13 719	-11 439	0
telefon	-26 892	-23 313	0
soojus	-158 999	-175 742	0
Hoone ja seadmete hooldus ja remont	-9 417	-8 400	0
Kasum põhivara müügist, sh			
Saldeerimine:	3 695 145	220 716	220 716
-Kasum põhivara müügist	3 767 752	238 150	238 150
-Kahjum põhivara müügist	-72 607	-17 434	-17 434
Kindlustushüvitised	8 023	8 450	8 450
Ümardamine	3	2	2
Muud äritulud	137	0	0
Kokku	3 799 307	388 094	229 168

Lisa 26. Muud ärikulud

	2008	2007
Kinnisvara turuväärtuse hindamine	0	-2 000
Käibemaks erisoodustustelt	-10 678	-12 508
Tulumaks erisoodustustelt	-18 608	-23 124
Sots.maks erisoodustustelt	-29 237	-34 691
Väärtpaberikonto holdus	-800	-600
Kahjum rendilepingu lõpetamisega	-230 361	0
Ümardamine	-3	-8
Kokku	- 289 687	-72 931

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
auditiitor

Lisa 27. Finantstulud ja –kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt

	2008	2007
Kahjum pikaajaliste kohustuste ümberhindlustest õiglasele väärtusele	-5 805 567	-772 675
Kokku	-5 805 567	-772 675

Lisa 28. Intressikulud

	2008	2007
Laenuintressid	-1 829 336	-1 652 247
Lepingutasu	0	-25 000
Intressikulud ja lepingutasu kapitalirendilepingutelt	-28 091	-54 216
Kokku	-1 857 427	-1 731 463

Lisa 29. Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest

	2008	2007
Kahjum valuutakursi muutustest	-1 006	-2 069 410
Kokku	-1 006	-2 069 410

Lisa 30. Muud finantstulud (-kulud)

	2008	2007
Kahjum pikaajalistelt investeeringutelt	-3 876 821	0
Pangakonto intressid	457	1 008
Lühiajaliste finantsinvesteeringute ümberhindamine	0	193 695
Kokku	-3 876 364	194 703

Lisa 31. Materiaalse põhivara soetus.

Aruandeaastal on soetatud materiaalne põhivara (masinad, seadmed ja inventar) summas 24 829 krooni.

Lisa 32. Kinnisvarainvesteeringute soetus.

2008.aastal sellel kirjel on kajastatud väljamaksed seoses kinnisvaraobjekti laiendamise projekteerimisega summas 94 847 krooni, olemasoleva objekti renoveerimisega summas 186 484 krooni. Kokku kinnisvaraobjektide soetamisega tehtud väljamaksete summa on 281 331 krooni. Lisad 8,9 (311 225+44 661-74 555).

Lisa 33. Müügiotel põhivara soetus.

2007.a. sellel kirjel on kajastatud makse seose kauplemise eesmärgiks kinnisvaraobjekti soetamisega summas 2 186 441 krooni, ülnimetatud summa korrigeeritud rahavoogude aruande kirjel „Müügiotel põhivara soetus“

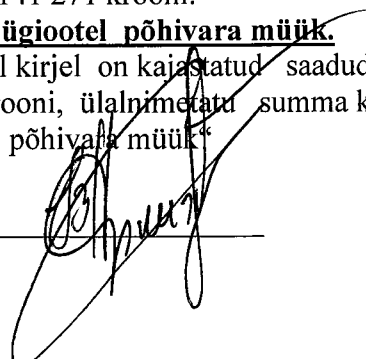
Lisa 34. Materiaalse põhivara müük.

Sellel kirjel on kajastatud saadud materiaalne põhivara (sõiduauto ja arvutid) müümise eest summa 141 271 krooni.

Lisa 35. Müügiotel põhivara müük.

2007.a. sellel kirjel on kajastatud saadud kinnisvaraobjekti müümise eest summa 2 472 881 krooni, ülnimetatu summa korrigeeritud rahavoogude aruande kirjel „Müügiotel põhivara müük“

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks



Stella Zdobnõh
audiitor

Lisa 36. Saadud intressid.

Sellel kirjel on kajastatud Hansapanga AS-i poolt saadud intressid summas 457 krooni.
2007.a. eest saadud aruandeaastal intressid SEB Pank poolt summas 8 krooni.
Summa 8 krooni korrigeeritud rahavoogude aruande kirjel „Võlad tarnijatele“.
Kokku saadud intressid summas 465 krooni.

Lisa 37. Kapitalrendi põhimaksete tagasimaksed

Sellel kirjel on kajastatud aruandeaastal tehtud põhimaksed summas 102 152 krooni AS-le Hansa Liising Eesti kapitalrendilepingu alusel.

Lisa 38. Saadud laenude tagasimaksed.

Sellel kirjel on kajastatud saadud laenulepingu alusel laenude tagasimaksed summas 5 161 402 krooni sh. lühiajaliste laenude tagasimaksed summas 1 048 152 krooni, pikaajaliste laenude tagasimaksed summas 1 613 250 krooni, lühiajalise võlgnevuse tagasimakse summas 2 500 000 krooni, mis on seotud kinnisvara objekti soetamisega.

Lisa 39. Makstud intressid.

Sellel kirjel on kajastatud kapitalrendilepingu alusel makstud intressid summas 28 091 krooni, laenulepingu alusel makstud intressid summas 1 830 342 krooni.
Kokku makstud intressid moodustasid 1 858 433 krooni.

Lisa 40. Tehingud seotud osapooltega

AS-il V.A.O.Invest on kohustused seotud osapoolte ees:

	<i>Nõukogu liikmete pikaajalised laenud (vt.lisa 15)</i>	<i>Nõukogu liikmete lühiajalised kohustused</i>	<i>Kokku</i>
Võlgnevuse jääk 31.12.2006	11 840 596	910 871	12 751 467
Intressimäär	0,0 %	0,0 %	x
Kohustuste suurenemine 2007.a.	0	18 956	18 956
Ümberhindlus (valuutakohustus)	2 066 939	0	2 066 939
Kohustuste kustutamine 2007.a.	-326 848	-924 303	-1 251 151
Üleviimine pikaajalistest kohustustest	0	1 280 687	1 280 687
Üleviimine lühiajalisse kohustusse	-1 280 687	0	-1 280 687
Võlgnevuse jääk 31.12.2007	12 300 000	1 286 211	13 586 211
Intressimäär	0,0 %	0,0 %	x
Kohustuste vähenemine 2008.a.	0	-4 103	-4 103
Kohustuste kustutamine 2008.a.	-1 613 250	-1 048 152	-2 661 402
Üleviimine pikaajalistest kohustustest	0	1 686 750	1 686 750
Üleviimine lühiajalisse kohustusse	-1 686 750	0	-1 686 750
Võlgnevuse jääk 31.12.2008	9 000 000	1 920 706	10 920 706
Intressimäär	7,0%	0,0 %	x

Juhatuses liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks.



Stella Zdobnõh
audiitor

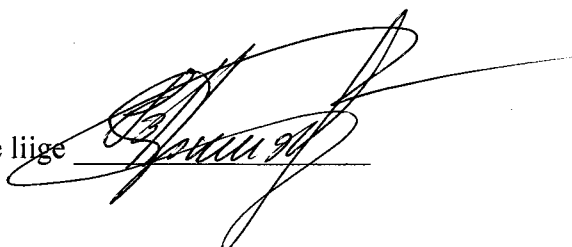
	2008	2007
Omanike kaudu seotud osapooltele osutatud teenused	3 654 611	1 190 143
Omanike kaudu seotud osapooltelt saadud teenused ja neile tasutud rendimaksud	1 284 262	1 351 782

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

Alikirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
audiitor

Juhatuse liige

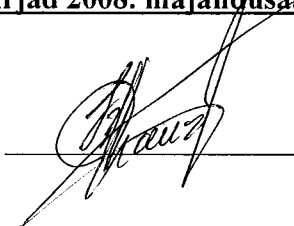


Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2008. majandusaasta aruandele

Victor Prikhodko

Isikukood 35301010557

juhatuse liige



12.06.2009.a.

Boriss Gorošin

Isikukood 34412290214

nõukogu liige

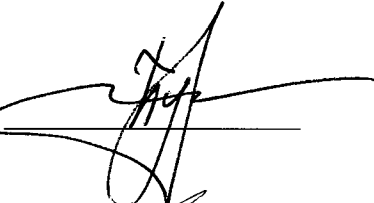


12.06.2009.a.

Oleg Burdeinõi

Isikukood 37802130224

nõukogu liige



12.06.2009.a.

Valeri Burdeinõi

Isikukood 35408190242

nõukogu liige



12.06.2009.a.

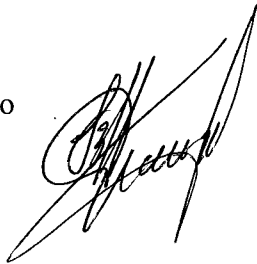
Juhatus liige



Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	31 212 364 EEK
31.12.2008.a. lõppenud majandusaasta kahjum	- 7 047 660 EEK
Jaotamata kasum peale majandusaasta aruande kinnitamist 31.12.2008.a.	24 164 704 EEK

Victor Prikhodko
Juhatuse liige
12.06.2009.



Juhatuse liige

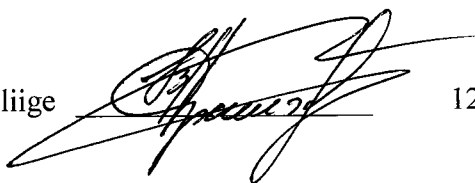


INFO V.A.O.INVEST AS MÜÜGITULU KOHTA
TEGEVUSALADE JÄRGI VASTAVALT EESTI MAJANDUS TEGEVUSALADE
KLASSIFIKATORILE (EMTAK)

EMTAK	Tegevusalad	2008.	2007.*
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	4 358 312	5 131 026

Victor Prikhodko
Isikukood 35301010557

juhatuse liige



12.06.2009.a.

Boriss Gorošin
Isikukood 34412290214

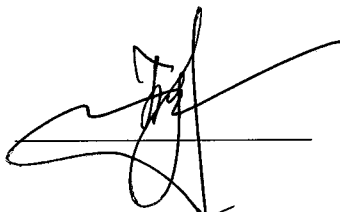
nõukogu liige



12.06.2009.a.

Oleg Burdeinõi
Isikukood 37802130224

nõukogu liige



12.06.2009.a.

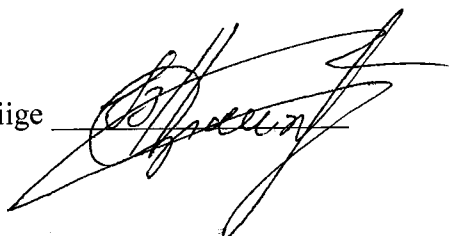
Valeri Burdeinõi
Isikukood 35408190242

nõukogu liige



12.06.2009.a.

Juhatuse liige



SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS-i V.A.O. Invest aktsionärile

Olen auditeerinud AS-i V.A.O. Invest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, 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 7 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 korrekse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori 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 omandamaks 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 audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor 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.

Usun, 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 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Stella Zdobnõh,
audiitor

12. juuni 2009

Väike-Ameerika 8,
Tallinn 10129