

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: osäühing VÄRSKA VARA

registrikood: 10850018

tänavatalu nimi,
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Väike-Rõsna küla

vald: Värska vald

postisihthumber: 64034

maakond: Põlva maakond

telefon: 79 93 903

faks: 79 64 686

e-posti aadress: vello.saar@spavarska.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 3 Materiaalne põhivara	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Tööjõukulud	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 9 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Värskas Vara on asutatud 2002. aastal. OÜ Värskas Vara asutajaks on mitterahalise sissemaksega AS Värskas Sanatoorium. Osakapitali suurus on 400 000 (nelisada tuhat) krooni, kuid asutajale kuuluva osa väljalaskehind on 7 783 841 (seitse miljonit seitsesada kaheksakümmend kolm tuhat kaheksasada nelikümmend üks) krooni. Osa väljalaskehinna ja nimiväärtuse vahe moodustab ülekursi. EMTAK-i klassifikatsiooni järgi OÜ Värskas Vara tegeleb kinnisvaraarenduse ja -hooldusega ning kinnisvara rentimisega.

Oma tegevuses oleme juhindunud osaühingu põhikirjast ja nõukogu otsustest.

Osaühingul on sõlmitud tähtsajaline hoonestatud kinnistu rendileping emaettevõtte Värskas Sanatooriumiga. Samuti on sõlmitud ruumide rendilepingud Värskas Kaubanduse OÜ; FIE Klaus Nagelmann'iga. Rentnikuga OÜ KU&KA lõppes nende soovil ruumide rendileping 21. novembril 2010. aastal. Alates 01. detsembrist on sõlmitud ruumide rendileping uue rentnikuga, kelleks on OÜ Virupiloot. Kinnisvara parendamiseks on OÜ Värskas Vara teinud 2010. aastal kapitalimahutusi 810 076 krooni eest, mille abil on renoveeritud:

- ravi korpusesse massaažikabinetid (6 tk) ja elektriravi kabinetid

- hotellikorpuse 3 x osa koridori aknad vahetatud

- taastatud rannas kölakoda ja tantsuplats

2011. aastal on planeeritud teha kinnisvarasse omavahendite arvelt investeeringuid kokku 44 300 euro eest.

OÜ Värskas Vara nõukogu on kolme liikmeline. Personaalselt Jaan Kabin, Ülo Mäeots ja Madis Talgre. Juhatus on ühe liikmeline. Juhataja Vello Saar. Nõukogule ja juhatajale töötasu ega kompensatsioone ei makstud. Täistööajaga töötajaid OÜ Värskas Vara's 2010. aastal tööl ei olnud. Osalise tööajaga töötajaid aasta lõpuks 3 inimest. Töötasudeks arvestati 2010. a 159 174 krooni.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust OÜ Värskas Vara 2010. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuse Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Värskas Vara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Värskas Vara on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	77 940	28 579	
Nõuded ja ettemaksed	313 466	142 297	
Kokku käibevara	391 406	170 876	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	15 013 662	15 022 318	2
Materiaalne põhivara	645 989	799 949	3
Kokku põhivara	15 659 651	15 822 267	
Kokku varad	16 051 057	15 993 143	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	51 547	81 384	4
Kokku lühiajalised kohustused	51 547	81 384	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 599 875	4 599 875	5
Kokku pikaajalised kohustused	4 599 875	4 599 875	
Kokku kohustused	4 651 422	4 681 259	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	400 000	400 000	
Ülekurss	7 383 841	7 383 841	
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 488 043	2 536 621	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	87 751	951 422	
Kokku omakapital	11 399 635	11 311 884	
Kokku kohustused ja omakapital	16 051 057	15 993 143	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	1 378 433	1 385 410	6
Muud äritulud		1 000 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-156 268	-163 762	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 591	-5 128	
Tööjõukulud	-159 174	-157 001	7
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-972 692	-934 788	2,3
Muud ärikulud		-8 275	
Ärikasum (-kahjum)	87 708	1 116 456	
Finantstulud ja -kulud	43	-165 034	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	87 751	951 422	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	87 751	951 422	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	87 708	1 116 456	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	972 692	934 788	2,3
Kasum (kahjum) põhivara müügist		8 275	
Kokku korrigeerimised	972 692	943 063	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-171 169	-131 728	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-29 837	10 665	
Makstud intressid		-417 889	
Kokku rahavood äritegevusest	859 394	1 520 567	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-810 076	-606 095	2
Laekunud intressid	43	6 249	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-810 033	-599 846	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed		-1 000 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1 000 000	
Kokku rahavood	49 361	-79 279	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 579	107 858	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	49 361	-79 279	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	77 940	28 579	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	400 000	7 383 841	40 000	2 536 621	10 360 462
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				951 422	951 422
31.12.2009	400 000	7 383 841	40 000	3 488 043	11 311 884
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				87 751	87 751
31.12.2010	400 000	7 383 841	40 000	3 575 794	11 399 635

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Värskas Vara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on keshtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aruanded on koostatud eesti kroonides.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks rahavoogude aruandes on raha kassas ja raha arvelduskontodel.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nominaalväärtusega. Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil jääkmaksumuses. Kinnisvarainvesteeringut amortiseeritakse määraga 1-20 % aastas, maad ei amortiseerita.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul, kui üks aasta. Põhivara soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeast. Masinate, seadmete ning inventari kasulik tööiga on 4-10 aastat

Põhivara arvelevõtmise alampiir 5000

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividendide. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Värskas Vara ematäitevõtte AS Värskas Sanatoorium
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

Lisainformatsioon

Bilansipäevajärgsed sündmused

Alates 01.01.2011 on Eestis arvestus-ja esitusvaluutaks euro (1 euro=15,6466 krooni).

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	32 730	17 838 059	17 870 789
Akumuleeritud kulum		-2 665 463	-2 665 463
Jääkmaksumus	32 730	15 172 596	15 205 326
Ostud ja parendused		606 095	606 095
Müügid		-51 046	-51 046
Amortisatsioonikulu		-738 057	-738 057
31.12.2009			
Soetusmaksumus	32 730	18 393 108	18 425 838
Akumuleeritud kulum		-3 403 520	-3 403 520
Jääkmaksumus	32 730	14 989 588	15 022 318
Ostud ja parendused		810 076	810 076
Amortisatsioonikulu		-818 732	-818 732
31.12.2010			
Soetusmaksumus	32 730	19 203 184	19 235 914
Akumuleeritud kulum		-4 222 252	-4 222 252
Jääkmaksumus	32 730	14 980 932	15 013 662

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 378 433	1 385 410
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	318 033	325 891

Lisa 3 Materiaalne põhivara (kroonides)

	Masina- ja seadmed	Kokku
31.12.2008		
Soetusmaksumus	1 402 114	1 402 114
Akumuleeritud kulum	-448 205	-448 205
Jääkmaksumus	953 909	953 909
Amortisatsioonikulu	-153 960	-153 960
31.12.2009		
Soetusmaksumus	1 402 114	1 402 114
Akumuleeritud kulum	-602 165	-602 165
Jääkmaksumus	799 949	799 949
Amortisatsioonikulu	-153 960	-153 960
31.12.2010		
Soetusmaksumus	1 373 265	1 373 265
Akumuleeritud kulum	-727 276	-727 276
Jääkmaksumus	645 989	645 989

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	0	735
Võlad töövõtjatele	3 500	9 302
Maksuvõlad	8 764	32 064
Muud võlad	39 283	39 283
Kokku võlad ja ettemaksed	51 547	81 384

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Emaettevõtja	4 599 875			4 599 875	3 %
Pikaajalised laenud kokku	4 599 875			4 599 875	
Laenukohustused kokku	4 599 875			4 599 875	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Emaettevõtja	4 599 875			4 599 875	3 %
Pikaajalised laenud kokku	4 599 875			4 599 875	
Laenukohustused kokku	4 599 875			4 599 875	

OÜ Värskas Vara omanduses olevale kinnistule Sanatoorium I on seatud hüpoteegid AS Sampo Pank kasuks kogusummas 59 900 000 krooni emaettevõtte AS Värskas Sanatoorium laenude tagatiseks.

Lisa 6 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 378 433	1 385 410
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 378 433	1 385 410
Kokku müügitulu	1 378 433	1 385 410
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnistu rent	1 378 433	1 385 410
Kokku müügitulu	1 378 433	1 385 410

Lisa 7 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	118 434	117 194
Sotsiaalmaksud	40 740	39 807
Kokku tööjõukulud	159 174	157 001
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 824 877	2 755 554
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	750 917	732 489
Kokku tingimuslikud kohustused	3 575 794	3 488 043

Lisa 9 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	264 000	4 599 875	132 000	4 639 158

	2010	2009
	Müügid	Müügid
Emaettevõtja	1 320 000	1 320 000

Aruande digitaalallkirjad

osaühing VÄRSKA VARA (registrikood: 10850018) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VELLO SAAR	Juhatuse liige	18.04.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 488 043
Aruandeaasta kasum (kahjum)	87 751
Kokku	3 575 794
Jaotamine	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1378433	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts VÄRSKA SANATOORIUM	10243330	Väike-Rõsna küla, Värskas vald, Põlva maakond, Eesti	400000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7993903
Faks	+372 7964686
E-posti aadress	vello.saar@spavarska.ee