

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: osühing 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:

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	11
Lisa 3 Materiaalne põhivara	12
Lisa 4 Laenukohustused	13
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 6 Müügitulu	15
Lisa 7 Tööjõukulud	16
Lisa 8 Tulumaks	17
Lisa 9 Seotud osapooled	18

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 tegeleb OÜ Värskas Vara kinnisvaraarenduse ja -hooldusega ning kinnisvara rentimisega. Oma tegevuses oleme juhindunud osaühingu põhikirjast ja nõukogu otsustest.

Osaühingul on sõlmitud tähtajaline hoonestatud kinnistu rendileping emattevõtte Värskas Sanatooriumiga. Samuti on sõlmitud ruumide rendilepingud OÜ KU&KA; Värskas Kaubanduse OÜ; FIE Klaus Nagelmann'iga, FIE Jüri Saare'ga ja Seto Line Reisid OÜ- ga.

Kinnisvara parendamiseks on OÜ Värskas Vara teinud 2009.aastal kapitalimahutusi 606 095 krooni, mille abil on renoveeritud:

- ravila käsi- ja veealuse massaaži kabinetid
- hotellikorpuse rõdude põrandad ja koridorid
- vee- ja kanalistasioonitrassid

2010.aastal on planeeritud teha kinnisvarasse omavahendite arvelt investeeringuid kokku 0,6 miljoni krooni 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 2008.aastal tööl ei olnud. Osalise tööajaga töötajaid aasta lõpuks 3 inimest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust OÜ Värskas Vara 2009. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses 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)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	28 579	107 858	
Nõuded ja ettemaksed	142 297	10 569	
Kokku käibevara	170 876	118 427	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	15 022 318	15 205 326	2
Materiaalne põhivara	799 949	953 909	3
Kokku põhivara	15 822 267	16 159 235	
Kokku varad	15 993 143	16 277 662	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	1 000 000	4
Võlad ja ettemaksed	81 384	317 325	5
Kokku lühiajalised kohustused	81 384	1 317 325	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 599 875	4 599 875	4
Kokku pikaajalised kohustused	4 599 875	4 599 875	
Kokku kohustused	4 681 259	5 917 200	
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)	2 536 621	921 256	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	951 422	1 615 365	
Kokku omakapital	11 311 884	10 360 462	
Kokku kohustused ja omakapital	15 993 143	16 277 662	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	1 385 410	2 845 391	6
Muud äritulud	1 000 000		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-163 762	-191 781	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 128	-6 133	
Tööjõukulud	-157 001	-125 528	7
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-934 788	-758 895	2,3
Muud ärikulud	-8 275		
Ärikasum (-kahjum)	1 116 456	1 763 054	
Finantstulud ja -kulud	-165 034	-147 689	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	951 422	1 615 365	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	951 422	1 615 365	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 116 456	1 763 054	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	934 788	758 895	2,3
Kasum (kahjum) põhivara müügist	8 275		
Kokku korrigeerimised	943 063	758 895	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-131 728	85 351	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 665	7 073	
Makstud intressid	-417 889	-219 349	
Kokku rahavood äritegevusest	1 520 567	2 395 024	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-606 095	-3 297 596	
Laekunud intressid	6 249	204	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-599 846	-3 297 392	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1 000 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 000 000		
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 000 000	1 000 000	
Kokku rahavood	-79 279	97 632	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	107 858	10 226	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-79 279	97 632	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28 579	107 858	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	400 000	7 383 841	40 000	921 256	8 745 097
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				1 615 365	1 615 365
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

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 ettemaksed

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest. 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 maksimisega 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 emaettevõtte 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.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	32 730	14 732 745	14 765 475
Akumuleeritud kulum		-2 047 709	-2 047 709
Jääkmaksumus	32 730	12 685 036	12 717 766
Ostud ja parendused		3 105 314	3 105 314
Amortisatsioonikulu		-617 754	-617 754
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

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 385 410	2 845 391
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	325 891	323 442

Lisa 3 Materiaalne põhivara (kroonides)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2007		
Soetusmaksumus	1 209 832	1 209 832
Akumuleeritud kulum	-307 064	-307 064
Jääkmaksumus	902 768	902 768
Ostud ja parendused	192 282	192 282
Amortisatsioonikulu	-141 141	-141 141
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

Lisa 4 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Emaettevõtja	4 599 875			4 599 875
Pikaajalised laenud kokku	4 599 875			4 599 875
Laenukohustused kokku	4 599 875			4 599 875
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Emaettevõtja	1 000 000	1 000 000		
Lühiajalised laenud kokku	1 000 000	1 000 000		
Pikaajalised laenud				
Emaettevõtja	4 599 875		4 599 875	
Pikaajalised laenud kokku	4 599 875		4 599 875	
Laenukohustused kokku	5 599 875	1 000 000	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 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	735	336
Võlad töövõtjatele	9 302	8 000
Maksuvõlad	32 064	23 100
Muud võlad	39 283	285 889
Kokku võlad ja ettemaksed	81 384	317 325

Lisa 6 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 385 410	2 845 391
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 385 410	2 845 391
Kokku müügitulu	1 385 410	2 845 391
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnistu rent	1 385 410	2 845 391
Kokku müügitulu	1 385 410	2 845 391

Lisa 7 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	117 194	94 169
Sotsiaalmaksud	39 807	31 359
Kokku tööjõukulud	157 001	125 528

Lisa 8 Tulumaks

(kroonides)

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 on 3 488 043 krooni (31.12.2008:2 536 621 krooni), selle dividendidena väljamaksmisel tekib kohustus maksta dividendide tulumaksu summas 732 489krooni (31.12.2008:532 690krooni).

Lisa 9 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Värskas Sanatoorium AS
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	EKE Invest AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	132 000	4 639 158	5 885 764

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tütarettevõtjad	1 320 000	171 283	2 783 698	147 893

Aruande digitaalallkirjad

osaühing VÄRSKA VARA (registrikood: 10850018) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VELLO SAAR	Juhatuse liige	18.03.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 536 621
Aruandeaasta kasum (kahjum)	951 422
Kokku	3 488 043
Jaotamine	
Kokku	3 488 043
2009 aasta puhaskasum summa 951 422 krooni jätta jaotamata ja lisada eelnevate perioodide jaotamata kasumile.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1385410	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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