

04.00.2008

1509 81999



OÜ Värskas Vara

Majandusaasta aruanne

01.01.2007-31.12.2007

Registrinumber: 10850018
Aadress: Väike-Rõsna küla, Värskas vald, Põlvamaa 64001
Telefon: 372 79 93 903
Faks: 372 79 64 686
Elektronpost: vello.saar@spavarska.ee
Audiitor: PKF Estonia OÜ
Põhitegevusala: kinnis- ja vallasvaratehingud, kinnisvaraarendus-
ja hooldus
Lisatud: Audiitori järeldusotsus
Majandusaasta kasumi jaotuse ettepanek
Osanike nimekiri

OÜ Värskä Vara
Majandusaasta aruanne 2007

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Aastaruande koostamisel kasutatavad arvestuspõhimõtted	7
Lisa 1 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 2 Materiaalne põhivara	9
Lisa 3 Võlakohustused	10
Lisa 4 Maksud	10
Lisa 5 Viitvõlad	10
Lisa 6 Seotud osapooled	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tulumaks	11
Lisa 9 Laenude tagatised	11
Majandusaasta aruande allkirjad	12

Juhataja _____

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 osatüingu põhikirjast ja nõukogu otsustest.

Osatüingul on sõlmitud tähtajaline hoonestatud kinnistu rendileping emattevõtte Värskas Sanatooriumiga. Samuti on sõlmitud ruumide rendilepingud OÜ KU&KA; FIE Klaus Nagelmann'iga ja FIE Jüri Saare'ga. Alates oktoobrist 2007 on ruumide rendilepingud lõpetatud FIE Heilika Härmaski'ga, FIE Tea Kaaleste'ga ja alates jaanuarist 2008 Põlva TÕ'ga.

Kinnisvara parendamiseks on OÜ Värskas Vara teinud 2007. aastal kapitalimahutusi 813 583 krooni, mille abil on ehitatud veepuhastusjaam, renoveeritud veetrass, rajatud kaablitrass ja renoveeritud hotellikorpust. 2008. aastal on planeeritud teha kinnisvarasse omavahendite arvelt investeeringuid kokku minimaalselt 2,5 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-s Värskas Vara 2007. aastal tööl ei olnud. Osalise tööajaga töötajaid aasta lõpuks 2 inimest. Töötasudeks arvestati 2007. a 55 488 krooni

Juhataja



Raamatupidamise aastaaruanne

01.01.2007 – 31.12.2007

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 11 toodud OÜ Värskava 2007 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 Värskava finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Värskava on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

28.01.2008


Vello Saar
juhataja

OÜ Värskä Vara
Majandusaasta aruanne 2007

Bilanss
(kroonides)

AKTIVA	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha		10 226	13 845
Ostjate tasumata summad		95 920	3 377
Ettemaksed		-	2 727
Käibevara kokku		106 146	19 949
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1	12 717 766	12 750 799
Materiaalne põhivara	2	902 768	553 095
Põhivara kokku		13 620 534	13 303 894
AKTIVA KOKKU		13 726 680	13 323 843
PASSIVA			
Lühiajalised kohustused			
Võlad tarnijatele		1 888	-
Maksuvõlad	4	18 397	17 742
Viitvõlad	5	361 423	220 450
Lühiajalised kohustused kokku		381 708	238 192
Pikaajalised võlakohustused	3	4 599 875	4 599 875
Pikaajalised kohustused kokku		4 599 875	4 599 875
Kohustused kokku		4 981 583	4 838 067
Omakapital			
Osakapital		400 000	400 000
Ülekurss		7 383 841	7 383 841
Kohustuslik reservkapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		661 935	634 068
Aruandeaasta kasum(kahjum)		259 321	27 867
Omakapital kokku		8 745 097	8 485 776
PASSIVA KOKKU		13 726 680	13 323 843

Juhataja



OÜ Värskas Vara
Majandusaasta aruanne 2007

Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa	2007	2006
Müügitulu	7	997 978	720 277
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-23 535	-28 655
Muud tegevuskulud		-6 218	-34 799
Tööjõukulud			
Palgakulu		-55 488	-53 028
Sotsiaalmaksud		-18 477	-17 658
Materiaalse põhivara kulum	1,2	-496 943	-425 140
Ärikasum		397 317	160 997
Finantstulud ja -kulud		-137 996	-133 130
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)		259 321	27 867

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa	2007	2006
Ärikasum		397 317	160 997
Korrigeerimised:			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringu kulum	1,2	496 943	425 140
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-89 816	57 033
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		5 520	-518 275
Makstud intressid			-6 324
Kokku rahavood äritegevusest		809 964	118 571
Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute soetus	1,2	-813 583	-846 100
Kokku rahavood investeeringutest		-813 583	-846 100
Saadud laenu		-	725 000
Kokku rahavood finantsinvesteeringutest		-	725 000
Rahavood kokku		-3 619	-2 529
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		13 845	16 374
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 619	-2 529
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		10 226	13 845

Juhataja



Omakapitali muutuste aruanne (kroonides)

	Osakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
31.12.2005	400 000	7 383 841	40 000	634 068	8 457 909
Aruandeaasta puhaskasum				27 867	27 867
31.12.2006	400 000	7 383 841	40 000	661 935	8 485 776
Aruandeaasta puhaskasum				259 321	259 321
31.12.2007	400 000	7 383 841	40 000	921 256	8 745 097

Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 400 000 krooni.

Arvestuspõhimõtted

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

Raamatupidamise aruanded on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded

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 põhivara

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul, kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 5 000 krooni. 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest. Masinate, seadmete ning inventari kasulik tööiga on 4-10 aastat.

Juhataja



Tulu

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.

Ettevõtte tulumaks

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:

- AS Värskas Veekeskus emaettevõtte AS Värskas Sanatoorium
- olulist mõju omavad aktsionärid;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

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

Juhataja



Raamatupidamise aastaaruande lisad
(kroonides)

Lisa 1 Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	32 730	14 068 260	14 100 990
Soetamine		515 611	515 611
Soetusmaksumus 31.12.2006	32 730	14 583 871	14 616 601
Soetamine		355 878	355 878
Mahakandmine		207 004	207 004
Soetusmaksumus 31.12.2007	32 730	14 732 745	14 765 475
Akumuleeritud kulum 31.12.2005		1 511 535	1 511 535
Arvestatud kulum		354 267	354 267
Akumuleeritud kulum 31.12.2006		1 865 802	1 865 802
Arvestatud kulum		388 911	388 911
Mahakantud kulum		207 004	207 004
Akumuleeritud kulum 31.12.2007		2 047 709	2 047 709
Jääkmaksumus 31.12.2006	32 730	12 718 069	12 750 799
Jääkmaksumus 31.12.2007	32 730	12 685 036	12 717 766

Ettevõtte rendib kinnisvarainvesteeringuid välja kasutusrendi tingimustel. 2007. aastal saadi renditulust 997 978 krooni (2006.a. 720 277 krooni).

Lisa 2 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	445 627	445 627
Soetamine	330 489	330 489
Soetusmaksumus 31.12.2006	776 116	776 116
Soetamine	457 705	457 705
Mahakandmine	23 989	23 989
Soetusmaksumus 31.12.2007	1 209 832	1 209 832
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	152 148	152 148
Arvestatud kulum	70 873	70 873
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	223 021	223 021
Arvestatud kulum	108 032	108 032
Mahakantud kulum	23 989	23 989
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	307 064	307 064
Jääkmaksumus 31.12.2006	553 095	553 095
Jääkmaksumus 31.12.2007	902 768	902 768

Juhataja



Lisa 3 Võlakohustused

31.12.2007	Kohustuse jääk	Makse- tähtajaga kuni 1 a.	Makse- tähtajaga üle 1 a.	Makse- tähtaeg	Intressi määr
Muud laenud(lisa 6)	4 599 875	-	4 599 875	2010	3%
Kokku	4 599 875	-	4 599 875		

31.12.2006	Kohustuse jääk	Makse- tähtajaga kuni 1 a.	Makse- tähtajaga üle 1 a.	Makse- tähtaeg	Intressi määr
Muud laenud(lisa 6)	4 599 875	-	4 599 875	2010	3%
Kokku	4 599 875	-	4 599 875		

Lisa 4 Maksud

Maksuvõlad	31.12.2007	31.12.2006
Käibemaks	14 267	12 917
Üksikisiku tulumaks	1 052	1 726
Sotsiaalmaks	2 956	2 897
Töötuskindlustusmaks	58	74
Kogumispensioni makse	64	128
Kokku	18 397	17 742

Lisa 5 Viitvõlad

	31.12.2007	31.12.2006
Palgavõlg	4 078	1 101
Intressivõlad	357 345	219 349
Kokku	361 423	220 450

Juhataja



Lisa 6 Seotud osapooled

Seotud osapooleks on emaettevõtte AS värskä Sanatoorium

Tehingud	2007		2006	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Teenused	-	960 000	-	680 000
Arvestuslik intressikulu laenult	137 996	-	126 806	-
Nõuded	31.12.2007		31.12.2006	
Nõue arveldustest	91 400		-	
Kohustused	31.12.2007		31.12.2006	
Laen (Lisa 3)	4 599 875		4 599 875	
Intressivõlg	357 345		219 349	

Lisa 7 Müügitulu

Müük Eestis

<u>Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori lõikes</u>	2007	2006
Enda kinnisvara üürileandmine	997 978	720 277
Kokku	997 978	720 277

Lisa 8 Tulumaks

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 on 921 256 krooni (31.12.2006: 661 935 krooni); selle dividendidena väljamaksmisel tekib kohustus maksta dividendide tulumaksu summas 193 464 krooni (31.12.2006: 145 626 krooni).

Lisa 9 Laenude tagatised

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

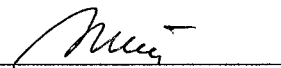
Juhataja



Tegevjuhtkonna ja nõukogu allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele

OÜ Värskas Vara juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Vello Saar
juhataja



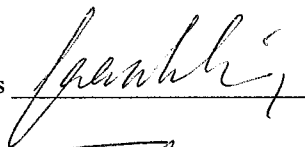
18.03. 2008

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande läbi vaadanud ja osanike üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Nõukogu:

Jaan Kabin

nõukogu esimees



12.03. 2008

Madis Talgre

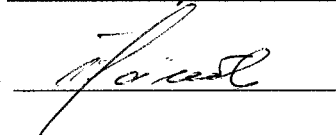
nõukogu liige



12.03. 2008

Ülo Mäeots

nõukogu liige



12.03. 2008

Majandusaasta aruanne on kinnitatud ettevõtte osanike üldkoosoleku poolt 12. märtsil 2008 aastal.

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS**OÜ Värskas Vara osanikele**

Oleme auditeerinud OÜ Värskas Vara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet ning aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. 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.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et me vastame eetikanõuetele ning et me planeerime ja viime auditi läbi saavutamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate 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 auditor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Värskas Vara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 28. veebruaril 2008



Malle Rannik
PKF Estonia OÜ

OÜ Värskas Vara

VÄLJAVÕTE

OÜ Värskas Vara üldkoosoleku protokoll 12. märts 2008 a.

Päevakorrapunkt nr.3 2007a. kasumi jaotamine

OTSUS nr. 3

2007a. puhaskasum summas 259 321(kakssada viiskümmend üheksa tuhat kolmsada kakskümmend üks) krooni jätta jaotamata ja lisada see varasemate perioodide jaotamata kasumile.

Väljavõtte õige

Vello Saar

OÜ Värskas Vara 100% omaniku

AS Värskas Sanatoorium esindaja



OÜ Värskas Vara osanike nimekiri

AS Värskas Sanatoorium
äriregistri nr. 10243330
Värskas vald
Väike-Rõsna küla
64001 Põlvamaa

1 osa

nimiväärtus 400 000