

AK ÜHISVARA OÜ

2007. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Kristjani tee 4 Viimsi vald Harju maakond, Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10935789
Telefon:	372 5044300
E-mail:	kalle@akg.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine ja –arendus
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2007-31.12.2007

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne [SKEEM 1].....	7
Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist].....	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 1 Raha	20
Lisa 2 Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.....	20
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed.....	20
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	20
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud.....	21
Lisa 6 Materiaalne põhivara.....	21
Lisa 8 Omakapital.....	22
Lisa 9 Müügitulu.....	23
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega.....	23
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	24
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele.....	25

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ AK Ühisvara peamiseks tegevusalaks on kinnisvara ost, -müük ja vahendus Eestis ning kinnisvara alaste turgude otsimine Eestis ja välismaal.

2003. aastal muudeti omanike soovil OÜ nimi AK Ühisvara Osatühinguks ja muudeti ka juriidilist aadressi Estonia pst. 3/5 Tallinn.

21.12.2004 muudeti OÜ juriidiliseks aadressiks Kristjani tee 4, Viimsi vald, Harju maakond.

OÜ AK Ühisvara emaettevõtteks OÜ-le Interforum, OÜ-le Villore ja OÜ-le AKG Lootsi.

Juriidiline aadress:	Kristjani tee 4 Viimsi vald Harju maakond, Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10935789
Telefon:	372 5044300
E-mail:	kalle@akg.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine ja –arendus
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2007-31.12.2007

TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte on 2007 aastal suurendanud kinnisvarainvesteeringute mahtu ning väljaantavate laenude mahtu. Ettevõtte on investeerinud olemasolevatesse tütarettevõtetesse.

Aruandeaastal on planeeritud uusi kinnisvarainvesteeringuid ja planeeritakse ka tulevikus.

Olulisi uurimisväljaminekuid 2007 a. ei olnud.

Tegevjuhtkonnale ei ole makstud aruandeaastal arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi (tekkepõhiselt arvestatuna), samuti nende liikmetega seotud potentsiaalsed kohustused

Töötajaid ettevõttel ei ole.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes.

AK Ühisvara OÜ ei ole konsolideeriv üksus.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 23 toodud AK ÜHISVARA OÜ 2007. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. AK Ühisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Juhatus liige
([Kalle Kuusik](#))

Tallinn, 24. mai 2008

Bilanss

(kroonides)

		31.12.2007	31.12.2006
	Lisa nr		
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	123505	159711
Finantsinvesteeringud (antud laenud)	2	25676976	22804341
Nõuded ja ettemaksed	3	2142495	524651
Väärtpaberid	2	40547	49332
Deposiidid	2		
Käibevara kokku		27983523	23538035
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4	5504424	5662282
Kinnisvarainvesteeringud	5	12903935	12662294
Materiaalne põhivara	6	22009	22009
Põhivara kokku		18430368	18346585
VARAD KOKKU		46413891	41884620
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Võlad ja ettemaksed		25395	4397
Lühiajalised kohustused kokku			4397
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7	27357001	24816001
Pikaajalised kohustused kokku		27382396	24816001
KOHUSTUSED KOKKU			24820398
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital¹			
Osakapital	8	40000	40000
Kohustuslik reservkapital		4000	4000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (<i>kahjum</i>)		17020224	13525191
Aruandeaasta kasum (<i>kahjum</i>)		1967271	3495031
OMAKAPITAL KOKKU		19031495	17064222
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		46413891	41884620

1

Kasumiaruanne [SKEEM 1]

(kroonides)

	2007	2006
Müügitulu	4810000	29000
Muud äritulud		1900
Kaubad toore ja materjal	-4095176	
Mitmesugused tegevuskulud	-210658	-212955
Muud ärikulud		
Ärikasum(-kahjum)	504166	-182055
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud ja -kulud investeeringutelt tütarettevõtjatesse	-157874	3557256
Intressitulud	1629764	1036838
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		
Muud finantstulud ja -kulud	-8785	-917008
Finantstulud ja -kulud kokku	1463105	3677086
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1967271	3495031
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)	1967271	3495031

Rahavoogude aruanne [\[alustades ärikasumist\]](#)

(kroonides)

	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	504166,--	-182055
<u>Korrigeerimised:</u>		
Kasum/kahjum (-/+) finantsinvesteeringute ümberhindlusest	-8785	
Kahjum pikaajalistest finantsinvesteeringutest	-157874	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-813412	-613819
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	+20998	0
Muud korrigeerimised		551677
Kokku rahavood äritegevusest	-454907	-244197
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus/müük		595000
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-241641	-9424798
Immateriaalse põhivara soetus		-
Tütarettevõtjate soetus		-
Tütarettevõtjate müük		-
Muude finantsinvesteeringute soetus		0
Muude finantsinvesteeringute müük		10495583
Antud laenud	-3200000	-10437773
Antud laenude tagasimaksed		+2025000
Saadud intressid	1319342	567248
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2122299	-6179740
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud ning emiteeritud võlakirjad	+5840000	+2613000
Saadud laenude tagasimaksed	-3300000	-1655000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	+2541000	+958001
Rahavood kokku		
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	159711	5625644
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-36206	-5465933
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	123505	159711

Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Aksia- kapital	Ülekurss	Oma- aktsiad	Kohus- tuslik reserv- kapital	Muud reservid	Jaota- mata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003	40 000	0	0	0	0	167394	207394
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	0	0	0	0	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	0	0
Finantsinvesteeringute ümberhindlus	0	0	0	0	0	0	0
2004.a puhaskasum (korrigeeritud)	0	0	0	0	0	142769	142769
Saldo seisuga 31.12.2004	40000	0	0	0	0	310190	350190
Saldo 2004.a aastaaruandes	40000	0	0	0	0	310190	350190
Arvestuspõhimõtete muutmise mõju	0	0	0	0	0	0	0
Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2004	40000	0	0	0	0	310190	350190
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju 1.1.2005							
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	0	4000	0	-4000	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	4000		132190011	13219001
Saldo seisuga 31.12.2005	40000			4000	0	13525191	13569191
Saldo 2005.a aastaaruandes	40000	0	0	4000	0	13525191	13569191
Arvestuspõhimõtete muutmise mõju	0	0	0	0	0	0	0
Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2005	40000	0	0	0	0	13525191	13569191
Reservkapital							4000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	4000		34950311	3495031
Saldo seisuga 31.12.2006	40000			4000	0	17020222	17064222
Saldo 2006.a aastaaruandes	40000			4000	0	17020222	17064222
Arvestuspõhimõtete muutmise mõju	0	0	0	0	0	0	0
Reservkapital							
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	4000		1967271	1967271
Saldo seisuga 31.12.2007	40000			4000	0	18987495	19031495

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Ettevõtte ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet kuna vastavalt raamatupidamise seaduse §29 lubatud eranditele

A. Esitlusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügi kuupäevani.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.]

Osalust omandatud sidusettevõtja varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad või osad“.

Tütar- ja sidusettevõtjate puhul, mis juba soetamishetkel vastavad müügiotel põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest), kajastatakse omandatud tütarettevõtjate varad konsolideeritud bilansis eraldi kirjel „Müügiotel põhivarad“ ning kohustused eraldi kirjel „Müügiotel

põhivaradega seotud kohustused” (mõõdetuna kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam); omandatud sidusettevõtjad kajastatakse kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.]

B. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

C. Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatses neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatses teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses. [/ Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind.]

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) omakapitalis finantsvarade ümberhindluse reservis [/ kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruande]s.

D. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

E. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

F. Faktooring

Faktooring on nõuete üleandmine (müük), kus sõltuvalt faktooringlepingu tingimustest on ostjal õigus teatud aja jooksul nõue müüjale tagasi müüa (regressiõigusega faktooring) või tagasimüügi õigus puudub ning kõik nõudega seotud riskid ja tulud lähevad sisuliselt üle müüjalt ostjale (regressiõigusega faktooring).

Juhul, kui nõude müüjal säilib nõude tagasiostukohustus, kajastatakse tehingut kui finantseerimistehingut (st. nõude tagatisel võetud laenu), mitte kui müüki. Nõuet ei loeta faktooringu tagajärjel müüduks, vaid see kajastatakse bilansis seni, kuni nõue on laekunud või regressiõigus aegunud. Faktooringtehingust tekkinud faktooringkohustust kajastatakse analoogiliselt muudele laenukohustustele.

Juhul, kui tagasiostukohustust ei ole ning kontroll nõude ja temaga seotud riskide ja tulude üle läheb üle ostjale, kajastatakse tehingut nõude müügina. Kulu nõuete müügist kajastatakse kas finantskuluna (analoogiliselt intressikulule) või nõuete allahindluse kuluna, sõltuvalt sellest, kas faktooringtehing tehti rahavoogude juhtimise või krediidiriski maandamise eesmärgil.

G. Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumente (näiteks forward-, futuur-, swap- või optsioonilepingud) kajastatakse bilansis nende õiglasest väärtusest. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ning kuluna. *[Ettevõtte ei rakenda riskimaandamise eesmärgil soetatud tuletisinstrumentide kajastamisel rahvusvahelises finantsaruandluse standardis IAS 39 kirjeldatud riskimaandamisarvestuse (hedge accounting) erireegleid.]*

H. Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

I. 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 enda majandustegevuses. 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 õiglasel väärtuses [soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest].

[Õiglase väärtuse meetodil kajastades:

..., mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal /, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) / kasutades diskontieeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"]. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutel ei arvestata amortisatsioon.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.]

[Soetusmaksumuse meetodil kajastades:

... soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3-12,5% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.]

J. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarsed meetodid. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised	3-5%
Tootmiseseadmed	8-10%
Muud masinad ja seadmed	10-20%
Muu inventar ja IT seadmed	20-30%

Piiramata kasutusega objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele (vaata ka arvestuspõhimõtet osas P).

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

K. Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus [/ XXX kaubamärk]) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni (vaata ka arvestuspõhimõtet osas P).

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarsed meetodid. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

Arendusväljaminekud	20%
Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara	20-33%

Arendusväljaminekud on kulutused, mida tehakse uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete, teenuste, protsesside või süsteemide väljatöötamiseks, kujundamiseks või testimiseks.. Arendusväljaminekuid kapitaliseeritakse juhul kui eksisteerib kava projekti elluviimiseks ning arendusväljaminekute suurust ja immateriaalsest varast tulevikus tekkivat majanduslikku kasu on võimalik usaldusväärselt mõõta.

L. Firmaväärtus

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte

selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

Firmaväärtuste osas, mis tekkisid enne 1. jaanuari 2005 toimunud äriühenduste tulemusena, on seisuga 1. jaanuar 2005 lõpetatud firmaväärtuse amortiseerimine, bilansipäeval läbi viidud vara väärtuse languse test ning vajadusel firmaväärtust alla hinnatud.

Negatiivne firmaväärtus on negatiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Enne 1. jaanuari 2005 tekkinud negatiivne firmaväärtus on seisuga 1. jaanuar 2005 kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumis.

M. Müügiotel põhivara

Müügiotel põhivaraks loetakse materiaalselt või immateriaalselt põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille puhul juhtkond on alustanud aktiivset müügitegevust ning varaobjekte pakutakse müügiks realistliku hinna eest võrreldes nende õiglase väärtusega.

Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam, käibevarana eraldi bilansikirjel „Müügiotel põhivara“.

N. Varade väärtuse langus

Piiramatu kasuliku elueaga vara (nii materiaalne põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud) kui immateriaalne põhivara (firmaväärtus)) ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (*cash generating unit*).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

O. Bioloogilised varad

Bioloogilist vara kajastatakse bilansis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav; on tõenäoline, et ettevõtte saab vara kasutamisest tulevikus majanduslikku kasu; ning vara õiglane väärtus või soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav.

Bioloogilisi varasid kajastatakse nii esmasel arvelevõtmisel kui ka järgnevatel bilansipäevadel nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud hinnangulised müügikulutused. Õiglase väärtuse aluseks on kasutatud varade turuväärtust

Bioloogilisi varasid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha lahutatud akumulieeritud kulum ning kahjum vara väärtuse langusest.

Bioloogilise vara õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel „Kasum bioloogilise vara väärtuse kasvust” ning „Kahjum bioloogilise vara väärtuse langusest”. Soetusmaksumuses kajastatavate bioloogiliste varade amortisatsioonikulu ja kahjumeid väärtuse langusest kajastatakse kasumiaruandes analoogiliselt materiaalse põhivara amortisatsioonikuluga.

P. Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Q. Finantskohustused

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

R. Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Garantiieraldis

Ettevõtte annab enda poolt müüdud toodetele garantii. Ettevõtte bilansis on moodustatud eraldis summas, mis on vajalik bilansipäevaks müüdud toodetega seotud garantiikohustuse rahuldamiseks. Eraldise hindamisel on lähtutud eelmiste aastate kogemusest.

Eraldised kohtuvaidluste suhtes

Ettevõtte on moodustanud bilansis eraldise kõigi kohtuvaidluste ja võimalike kohtuvaidluste suhtes, mille puhul kohtuvaidlust põhjustav kohustav sündmus on toimunud enne bilansipäeva ja kohtuvaidlusega kaasnevad ettevõttele tõenäoliselt teatud kulutused, mille summat on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Eraldised kahjuliku lepingu suhtes

Kahjulik leping on selline leping, mille täitmisega kaasnevad kulutused ületavad lepingust saadavat majanduslikku kasu. Kahjulike lepingute suhtes moodustatakse eraldis, mis on väiksem lepingu täitmisega kaasnevast kahjumist või lepingu katkestamisega kaasnevast leppetrahvist.

Restruktureerimiseraldis

Restruktureerimiseraldis on ettevõtte juhtkonna poolt konkreetse tegevuskava alusel läbiviidav ettevõtte tegevuse põhjalik ümberkorraldus, mille tagajärjel muutuvad oluliselt ettevõtte äritegevuse ulatus või selle teostuse viis. Restruktureerimiseraldis moodustatakse ühekordsete otseselt restruktureerimisest tulenevate kulutuste katteks, mis ei ole seotud ettevõtte restruktureerimisjärgse tegevusega. Eraldis kajastatakse perioodis, mil on toimunud kohustav sündmus (restruktureerimiskava avalikustamine).

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

S. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 23/77 (kuni 31. detsember 2005 kehtis maksumäär 24/76, ning kuni 31.12.2004 maksumäär 26/74) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

T. Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et

ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või potentsiaalsete kohustustena.

U. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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.

Hooldustasud

Juhul, kui hooldus seisneb ühekordses suuremas toimingus, kajastatakse tulu antud toimingu teostamise järel. Juhul, kui hooldust tehakse teatud pikema ajaperioodi jooksul, kajastatakse hooldustasud tuluna kas lineaarselt lepingus ettenähtud hooldusperioodi jooksul.

Liitumistasud

Liitumistasud kajastatakse tuluna perioodi jooksul, mil kliendid eeldatavalt liitumisega seotud teenust tarvivad. Juhul, kui teenuse müügi periood ei ole lepingus fikseeritud, kajastatakse liitumistasu tuluna liitumisega seoses tehtud investeeringute kasuliku eluea jooksul.

Liikmemaksud

Liikmemaks, mis ei anna liikmetele täiendavaid soodustusi, kajastatakse tuluna hetkel, kui selle laekumine on praktiliselt kindel, võttes arvesse perioodi, mille eest see on tasutud. Liikmemaks, mis annab liikmetele täiendavaid soodustusi (võimalus osta kaupu soodsama hinna eest), kajastatakse tuluna soodustuste kasutamise eeldatava perioodi jooksul.

Meedia- ja reklaamiteenused

Meedia- ja reklaamiteenuse müügil ja vahendamisel kajastatakse tulu reklaami meedias avaldamise hetkel. Meedia- ja reklaamiteenuse tootmisel kajastatakse tulu lähtudes teenuse valmidusastmest

Etendused, kontserdid ja muud üritused

Tulu ürituste läbiviimisest kajastatakse ürituste toimumise hetkel. Kui tasu hõlmab kahest või enamast üritusest koosnevate paketti, kajastatakse tulu iga üritusega seotud kuludest lähtuvalt.]

Intressitulu [, litsentsitasusid] ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. [Tulu litsentsitasudest kajastatakse tekkepõhiselt, võttes arvesse lepingu tingimusi.] Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

V. Avaliku ja erasektori partnerlusprojektid (PPP-projektid)

PPP-projekti käigus loodud vara kajastatakse ettevõtte bilansis, juhul kui ettevõtte kannab põhilisi PPP-projekti lepingust tulenevaid riske (ehitusrisk, kasutusvalmiduse risk, nõudluse risk).

Avaliku sektori üksuselt saadavaid tasusid kajastatakse tekkepõhiselt tuluna ning PPP-varadelt arvestatakse amortisatsiooni analoogiliselt arvestuspõhimõtete osas R kirjeldatud põhimõtetele kasutusrendi arvestuse kohta rendileandja aruannetes.

Juhul kui ettevõtte ei kanna põhilisi PPP-projekti lepingust tulenevaid riske (s.t PPP-varasid kajastatakse avaliku sektori üksuse bilansis), kajastab ettevõtte oma bilansis nõuet, lähtudes arvestuspõhimõtete osas R kirjeldatud põhimõtetest kapitalirendi kajastamise kohta rendileandja aruannetes. PPP-projekti raames avaliku sektori üksuselt saadavad maksed jagatakse: (a) makseteks avaliku sektori üksusele osutatava teenuse eest (müügitulu); ja (b) rendimakseteks PPP-vara eest, mis jagunevad omakorda: (i) kapitalirendi nõude põhiosa vähendamiseks; ja (ii) finantstuluks.

W. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Lisa 1 Raha

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	0	0
Pangakontod	123505	159711
Raha kokku	123505	159711

Lisa 2 Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised finantsinvesteeringud		
Aktsiad (vabalt võõrandatavad börsiaktsiad)	40547	49332
Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku	40547	49322
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Laenud	24516418	21993373
Pikaajaliste laenude intressinõuded üle 1 aasta	1160558	810968
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	25676976	22804341

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu		
Ettemaksud hankijatele	2107042	370000
Käibemaksu ettemaks	35453	154651
Nõuded ja ettemaksed kokku	2142495	524651

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2007	31.12.2006
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	5504424	5662282
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	5504424	5662282

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2003	0
Saldo 31.12.2004	850000
Soetamine	2387496
Kasum/kahjum ümberhindlusest	0
Saldo 31.12.2005	3237496
Soetamine 2006	9424798
Kasum/kahjum ümberhindlusest	0
Saldo 31.12.2006	12662294
Soetamine 2007	241641
Kasum/kahjum ümberhindlusest	0
Saldo 31.12.2007	12903935

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu mate- riaalne põhivara	Lõpetamat a ehitised ja ettemaksed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003						
Soetusmaksumus	0	0	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0	0
2004. a toimunud muutused						
Ostud ja parendused perioodi jooksul	850000	0	0	0	0	850000
Müük	0	0	0	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	0	0	0	0	0
Saldo seisuga 31.12.2004						
Soetusmaksumus	850000	0	0	0	0	850000
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	850000	0	0	0	0	850000
2005. a toimunud muutused						
Ostud ja parendused perioodi jooksul	550000	0	44400	0	20709	615109
Ümberklassifitseerimine	-850000	0		0		-850000
Parendused						
Müük	0	0	0	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	0	0	0	0	0
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	0	0	0
Saldo seisuga 31.12.2005						
Soetusmaksumus	550000	0	44400	0	20709	615109
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0

Jääkmaksumus	550000	0	44400	0	20709	615109
2006. a toimunud muutused						
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	0	0	0	0	0
Ümberklassifitseerimine	0	0		0		0
Parendused						
Müük	-550000	0	-43100	0	0	-593100
Amortisatsioonikulu	0	0	0	0	0	0
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	0	0	0
Saldo seisuga 31.12.2006						
Soetusmaksumus	0	0	1300	0	20709	22009
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	1300	0	20709	22009
2007. a toimunud muutused						
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	0	0	0	0	0
Ümberklassifitseerimine	0	0		0		0
Parendused						
Müük	0	0	0	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	0	0	0	0	0
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	0	0	0
Saldo seisuga 31.12.2007						
Soetusmaksumus	0	0	1300	0	20709	22009
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	1300	0	20709	22009

Lisa 7 Pikaajalised laenukohustused

	Saldo 31.12.2007	Tagasi maksta		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud	27357001	0	0	27357001
Kokku	27357001	0	0	27357001

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 8 Omakapital

	31.12.2005	31.12.2004
Osakapital (tuhandetes kroonides)	40000	40000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)	20000	20000

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2007 moodustas 18987495 krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) dividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 18987495 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 3987374 krooni.

Dividende välja ei maksta.

Lisa 9 Müügitulu

Müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2007	2006	2005
Eesti	4810000	29000	243636
Kokku	4810000	29000	243636

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- tütarettevõtjaid;
- sidusettevõtjaid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2007.a nii nagu ka 2006.a moodustatud allahindluseid.

]Saldod seotud osapooltega seisuga 31.12.2007:

Antud laenud:

AS Metros: 220000,-- laen ettevõtluseks
 AKG Lootsi OÜ 210000,-- omanikettevõtte laen
 MK Kraanad AS 10000000,-- laen ettevõtluseks
 Mk Kraanad AS intressivõlgnevus 55933,--
 Interforum OÜ 3000000,-- omanikettevõtte laen
 Interforum OÜ 394170,-- intressivõlgnevus
 Villore OÜ 1948000,-- omanikettevõtte laen
 Villore OÜ 648873,-- intressivõlgnevus

Laenuvõlgnevused laenuandjale:

Kalle Kuusik, ainuosanik 18652459,--

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2007. aasta puhaskasum summas 1967271 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasum –1967271 krooni
2. dividende mitte välja maksta

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

Majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike poolt 24.05.2008
otsusega, allkirjastamine 24.05.2008:

Juhatuse liige

(Kalle Kuusik)

Ettevõttel puudub nõukogu.

AK Ühisvara osanike nimekiri seisuga 24.05.2008

Kalle Kuusik isikukood 36911100217 elukoht Harju maakond.

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing AK ÜHISVARA (registrikood: 10935789) 01.01.2007 - 31.12.2007
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kalle Kuusik (Juhatuse liige) - kinnitanud 26.06.2008