

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

29.06.2009

196

100825

Majandusaasta aruanne

VÕRU VARANÕUNIK OÜ

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood 11260856
Aadress: Ukuaru, Teedla küla, Rõngu vald, Tartumaa
Telefon: 527 0212
Elektronpost hasso@varanounik.ee
Põhitegevusala Kinnisvaratehingud ja sellealane nõustamine

Sisukord

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 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed.....	12
Lisa 7 Omakapital.....	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Müügitulu.....	13
Lisa 11 Muud äritulud ja muud ärikulud.....	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega.....	14
Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	16
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	17
Võru Varanõunik OÜ 2008. aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)	18

TEGEVUSARUANNE

Võru Varanõunik OÜ loodi 17.mail 2006. Ettevõtte põhitegevus on kinnisvaraalne nõustamine ning kinnisvara ja selle arendamisega seotud tegevuste vahendamine.

2008. aastal oli ettevõtte müügitulu 527 tuhat krooni ja läbi finantsinvesteeringute genereeriti 1 132 tuhande kroonine kasum.

2008. aastal polnud OÜ-l Võru Varanõunik töötajaid. Vajaminevad toimetused tegi juhatuse liige.

2009. aastal on ettevõttel plaanis restruktureerida ja muuta ülevaatlikumaks oma varade ja kohustuste seisu.

Juhatuse liige _____



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

Võru Varanõunik OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

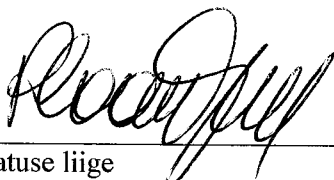
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 20.06.2009 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on Võru Varanõunik OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tartus, 20. juuni 2009.a


Juhatuse liige
Hasso Ploomipuu

Juhatuse liige



Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	2	2 331 217	2 002 296
Lühiajalised finantsinvesteeringud		715 100	493 300
Nõuded ja ettemaksed	3,4	606 399	427 862
Käibevara kokku		3 652 716	2 923 458
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	8	100 000	2 250 000
Materiaalne põhivara	5	162 316	207 204
Põhivara kokku		262 316	2 457 204
AKTIVA (VARAD) KOKKU		3 915 032	5 380 662
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	817 700	3 680 927
Võlad ja ettemaksed	6	398 573	99 647
Lühiajalised kohustused kokku		1 216 273	3 780 574
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	9	130 820	164 337
Pikaajalised kohustused kokku		130 820	164 337
KOHUSTUSED KOKKU		1 347 093	3 944 911
OMAKAPITAL			
Osakapital	7	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		1 391 751	1 481 182
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 132 188	-89 431
OMAKAPITAL KOKKU		2 567 939	1 435 751
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		3 915 032	5 380 662



Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	10	527 448	447 505
Muud äritulud	11	14 510 027	100
Kaubad, toore, materjal ja teenused	12	-655 973	-323 892
Mitmesugused tegevuskulud		-128 067	-172 678
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	-44 888	-24 226
Muud ärikulud	11	-12 355 100	-76
Ärikasum		1 853 447	-73 267
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-746 105	-66 164
Muud finantstulud ja -kulud		24 846	50 000
Finantstulud ja -kulud kokku		-721 259	-16 164
Aruandeaasta puhaskasum		1 132 188	-89 431



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 853 447	-73 267
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	44 888	24 226
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist ja ümberhindlusest		-14 510 000	0
Kahjum finantsinvesteeringute müügist ja ümberhindlusest		12 355 100	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-178 537	-236 350
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		298 926	34 972
Makstud intressid		-746 105	-6 246
Kokku rahavood äritegevusest		-882 281	-256 665
Rahavood investeerimistegevusest			
Tütarettevõtete soetus		-13 355 100	0
Tütarettevõtete müük		16 660 000	0
Muude finantsinvesteeringute soetus	8	0	-2 250 000
Muude finantsinvesteeringute müük		1 000 000	0
Antud laenud		-1 591 800	-574 325
Antud laenude tagasimaksed		1 370 000	231 025
Saadud intressid		24 846	50 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest		4 107 946	-2 543 300
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad	9	1 708 361	4 200 000
Saadud laenude tagasimaksed	9	-4 574 176	-550 000
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	13	-30 929	-11 723
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-2 896 744	3 638 277
Rahavood kokku		328 921	838 312
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	2 002 296	1 163 984
Raha ja raha ekvivalentide muutus		328 921	838 312
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	2 331 217	2 002 296



Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	0	1 485 182	1 525 182
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-89 431	-89 431
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	4 000	-4 000	0
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	1 391 751	1 435 751
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	1 132 188	1 132 188
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	2 523 939	2 567 939

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Võru Varanõunik OÜ 2008. aasta 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korregeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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 soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.



Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised	20-30 aastat
Tootmiseseadmed	8-12 aastat
Muud masinad ja seadmed	5-10 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

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 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.



Lisa 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	2 310 163	1 913 274
Pangakontod	21 054	89 022
Raha kokku	2 331 217	2 002 296

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	523 600	384 600
Nõuded ostjate vastu kokku	523 600	384 600
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	72 699	34 354
Muud lühiajalised nõuded	10 100	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	0	8 908
Ettemaksed kokku	82 799	43 262
Nõuded ja ettemaksed kokku	606 399	427 862

Lisa 4 Maksud

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	72 699	0	34 354	0
Maamaks	0	5 879	0	0
Kokku	72 699	5 879	34 354	0



Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	0	26 186	26 186
Soetamine	206 988	0	206 988
sh kapitalirendiga	206 988	0	206 988
Soetusmaksumus 31.12.2007	206 988	26 186	233 174
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	1 744	1 744
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	17 250	6 976	24 226
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	17 250	8 720	25 970
Jääkmaksumus 31.12.2007	189 738	17 466	207 204
Soetusmaksumus 31.12.2007	206 988	26 186	233 174
Soetusmaksumus 31.12.2008	206 988	26 186	233 174
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	17 250	8 720	25 970
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	41 400	3 488	44 888
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	58 650	12 208	70 858
Jääkmaksumus 31.12.2008	148 338	13 978	162 316

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	240 957	39 729
Maksuvõlad (lisa 5)	5 879	0
Muud võlad	1 737	59 918
Saadud ettemaksed	150 000	0
Võlad ja ettemaksed kokku	398 573	99 647

Lisa 7 Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2008 moodustas 2 524 tuhat krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1 994 tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt, seega 530 tuhat krooni.



Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

Saldo 31.12.2006	0
Soetamine ja parendused	2 250 000
Saldo 31.12.2007	2 250 000
Kasum/kahjum ümberhindlusest	14 510 000
Müük	-16 660 000
Saldo 31.12.2008	100 000

Lisa 9 LaenukohustusedTagasimakse tähtaeg

	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul
Võlakirjad	784 184	784 184	0
Kapitalirendikohustused	164 336	33 516	130 820
Kokku	948 520	817 700	130 820
s.h pikaajaline laenukohustus	130 820		

Tagasimakse tähtaeg

	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul
Võlakirjad	3 650 000	3 650 000	0
Kapitalirendikohustused	195 264	30 927	164 337
Kokku	3 845 264	3 680 927	164 337
s.h pikaajaline laenukohustus	164 337		

Lisa 10 Müügitulu

Võru Varanõunik OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2008	2007
Eesti	527 448	447 505
Kokku	527 448	447 505

Võru Varanõunik OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

EMTAK/Tegevusalad/ tooted	2008	2007
70221 Kinnisvaraala nõustamine	304 728	447 505
46131 Puidu vahendamine	222 720	0
Kokku	527 448	447 505

Juhatuse liige



Lisa 11 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2008	2007
Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist ja ümberhindlusest	14 510 000	0
Muud äritulud	27	100
Muud äritulud kokku	14 510 027	100

Muud ärikulud	2008	2007
Kahjum finantsinvesteeringute müügist	12 355 100	0
Viivised ja trahvid	0	76
Muud ärikulud kokku	12 355 100	76

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2008	2007
Tooraine ja materjal	7 898	18 071
Teenused müügiks	594 154	263 415
Vedelkütus	42 721	34 372
Väikevahendid	11 200	8 034
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	655 973	323 892

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

Võru Varanõunik OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettvõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Võru Varanõunik OÜ on 2007. ja 2008. ostnud (kaubad/teenused edasimüügiks, tootmismaterjalid) ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid (juhtimisteenus, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	0	0	16 205	236 000
Teenuste ost-müük kokku	0	0	16 205	236 000



	2008	2007
Antud laenud juhatuse liikmega seotud ettevõtetele	185 100	493 300
Saadud laenud juhatuse liikmega seotud ettevõtetelt	219 000	0

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	31.12.2007
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	0	361 000
Lühiajalised nõuded kokku	0	361 000

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.



Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

Võru Varanõunik OÜ 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt
20.06.2009, kinnitamine



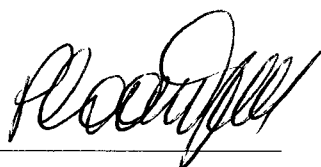
Juhatuse liige
Hasso Ploomipuu

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Võru Varanõunik OÜ juhatus teeb ettepaneku jaotada 2008. aasta kasum summas 1 132 188 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasumisse 1 132 188 krooni

Ühtlasi teeb juhatus ettepaneku maksta osanikele jaotamata kasumist dividende summas 1 000 000 krooni, millega kaasneb tulumaks summas 265 823 krooni.



Võru Varanõunik OÜ 2008. aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)

EMTAK kood	Tegevusalad/ tooted	2008
70221	Kinnisvaraalne nõustamine	304 728
46131	Puidu vahendamine	222 720
Kokku		527 448

Kavandatavad tegevused aruandeperioodiks 01.01–31.12.2009

EMTAK kood	Tegevusalad/ tooted
70221	Kinnisvaraalne nõustamine



VÕRU VARANÕUNIK OÜ OSANIKE NIMEKIRI

Nimi	Isikukood	Aadress	Osa nimiväärtus
Hasso Ploomipuu	37205186538	Kose 8-10, Võrumaa	40 000 krooni

Tartus, 20.06.2009

Hasso Ploomipuu
Juhatuse liige