

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

26. 06. 2008

Heidi Süss

Uku

Majandusaasta aruanne

VÕRU VARANÕUNIK OÜ

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2007

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

Lisatud dokumendid 1. Kasumi jaotamise ettepanek

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.....	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	14
Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele	15
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	16

TEGEVUSARUANNE

Võru Varanõunik OÜ loodi 17.mail 2006. Aruandeperioodi põhitegevus oli kinnisvaraalne nõustamine ning kinnisvara ja selle arendamisega seotud tegevuste vahendamine. Aruandeperioodi tulu oli 448 tuhat krooni. Perioodi tulemiks jäi 89 tuhande kroonine kahjum kuna 2007. aastal tegeleti peamiselt ettevalmistavate tegevuste ja pikaajalisema kasumi taotluse eesmärgil. Samuti suurendati klientide arvu ja toimus märkimisväärne areng kinnisvaraalse andmebaasi täiustumisel.

2008. aastal on ettevõttel plaanis restruktureerida ja muuta ülevaatlikumaks oma varade ja kohustuste seisu.

2007. aastal polnud OÜ-l Võru Varanõunik töötajaid. Vajaminevad toimetused tegi 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 31.12.2007 ja aastaaruande koostamispäeva 20.06.2008 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.

Juhatus hinnangul on Võru Varanõunik OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2007.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tartus, 20. juuni 2008.a


Juhatus liige
Hasso Ploomipuu

Juhatus liige



Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	2	2 002 296	1 163 984
Lühiajalised finantsinvesteeringud		493 300	150 000
Nõuded ja ettemaksed	3,4	427 862	191 512
Käibevara kokku		2 923 458	1 505 496
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	8	2 250 000	0
Materiaalne põhivara	5	207 204	24 443
Põhivara kokku		2 457 204	24 443
AKTIVA (VARAD) KOKKU		5 380 662	1 529 939
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	3 680 927	0
Võlad ja ettemaksed	6	99 647	4 757
Lühiajalised kohustused kokku		3 780 574	4 757
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	9	164 337	0
Pikaajalised kohustused kokku		164 337	0
KOHUSTUSED KOKKU		3 944 911	4 757
OMAKAPITAL			
Osakapital	7	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		1 481 182	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-89 431	1 485 182
OMAKAPITAL KOKKU		1 435 751	1 525 182
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		5 380 662	1 529 939



Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2007	17.05.2006- 31.12.2006
Müügitulu	10	447 505	323 805
Muud äritulud	11	100	1 433 991
Kaubad, toore, materjal ja teenused	12	-323 892	-141 701
Mitmesugused tegevuskulud		-172 678	-129 169
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	-24 226	-1 744
Muud ärikulud	11	-76	0
Ärikasum		-73 267	1 485 182
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-66 164	0
Muud finantstulud ja -kulud		50 000	0
Finantstulud ja -kulud kokku		-16 164	0
Aruandeaasta puhaskasum		-89 431	1 485 182



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-73 267	1 485 182
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	24 226	1 744
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-236 350	-191 512
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		34 972	4 757
Makstud intressid		-6 246	0
Kokku rahavood äritegevusest		-256 665	1 300 171
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	5	0	-26 187
Muude finantsinvesteeringute soetus	8	-2 250 000	0
Antud laenud		-574 325	-150 000
Antud laenude tagasimaksed		231 025	0
Saadud intressid		50 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-2 543 300	-176 187
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad	9	4 200 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	9	-550 000	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	13	-11 723	0
Osade emiteerimine	7	0	40 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		3 638 277	40 000
Rahavood kokku		838 312	1 163 984
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	1 163 984	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		838 312	1 163 984
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	2 002 296	1 163 984

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 17.05.2006	0	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	1 485 182	1 485 182
Emiteeritud osakapital	40 000	0	0	40 000
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

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Võru Varanõunik OÜ 2007. 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 vähendamisenä.

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 igaaastastest 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

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	1 913 274	1 069 732
Pangakontod	89 022	94 252
Raha kokku	2 002 296	1 163 984

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	384 600	148 600
Nõuded ostjate vastu kokku	384 600	148 600
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	34 354	35 598
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	8 908	7 314
Ettemaksed kokku	43 262	42 912
Nõuded ja ettemaksed kokku	427 862	191 512

Lisa 4 Maksud

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	34 354	0	35 598	0
Kokku	34 354	0	35 598	0



Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 17.05.2006	0	0	0
Soetamine	0	26 186	26 186
Soetusmaksumus 31.12.2006	0	26 186	26 186
Akumuleeritud kulum 17.05.2006	0	0	0
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	0	1 744	1 744
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	1 744	1 744
Jääkmaksumus 31.12.2006	0	24 442	24 442
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	5 232	22 482
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	17 250	6 976	24 226
Jääkmaksumus 31.12.2007	189 738	19 210	208 948

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Võlad tarnijatele	39 729	4 757
Muud võlad	59 918	0
Võlad ja ettemaksed kokku	99 647	4 757

Lisa 7 Omakapital

	<u>31.12.2007</u>
Osakapital (kroonides)	40 000
Osade arv (tk)	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2007 moodustas 1 392 tuhat krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1 100 tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt, seega 292 tuhat krooni.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutes toimunud muutused:

Saldo 31.12.2006	0
Soetamine ja parendused	2 250 000
Saldo 31.12.2007	2 250 000

Lisa 9 LaenukohustusedTagasimakse 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:

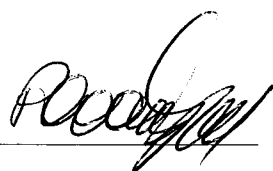
Geograafilised piirkonnad	2007	2006
Eesti	447 505	323 805
Kokku	447 505	323 805

Võru Varanõunik OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

EMTAK/Tegevusalad/ tooted	2007	2006
68101 Kinnisvaratehingud	0	245 000
70221 Kinnisvaraalane nõustamine	447 505	70 000
70221 Muud	0	8 805
Kokku	447 505	323 805

Lisa 11 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2007	2006
Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 433 988
Muud äritulud	100	3
Muud äritulud kokku	100	1 433 991



Muud ärikulud	2007	2006
Viivised ja trahvid	76	0
Muud ärikulud kokku	76	0

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2007	2006
Tooraine ja materjal	18 071	60 621
Teenused müügiks	263 415	45 030
Vedelkütus	34 372	28 262
Väikevahendid	8 034	7 789
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	323 892	141 702

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 tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Võru Varanõunik OÜ on 2006. ja 2007. ostnud (kaubad/teenused edasimüügiks, tootmismaterjalid) ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid (juhtimisteenus, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

	2007		2006	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	16 205	236 000	25 000	125 000
Teenuste ost-müük kokku	16 205	236 000	25 000	125 000

	2007	2006
Antud laenud juhatuse liikmega seotud ettevõtetele	493 300	100 000

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2007	31.12.2006
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	361 000	125 000
Lühiajalised nõuded kokku	361 000	125 000

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

Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

Võru Varanõunik OÜ 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud juhatuse poolt 20.06.2008, kinnitamine


Juhatuse liige
Hasso Ploomipuu

Juhatuse liige 

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Võru Varanõunik OÜ juhatus teeb ettepaneku jaotada 2007. aasta kahjum summas 89 431 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasumisse 89 431 krooni



VÕRU VARANÕUNIK OÜ OSANIKE NIMEKIRI

20.06.2008

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

Tartus, 20.06.2008

Hasso Ploomipuu
Juhatuse liige