

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ EUREX VARA

registrikood: 11324361

tänavatalu nimi, Estonia pst 7
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10143

telefon: +372 6164120

faks: +372 6164129

e-posti aadress: vara@eurex.ee

veebilehe aadress: www.eurex.ee

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 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Muud nõuded	13
Lisa 7 Varud	13
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Immateriaalne põhivara	15
Lisa 10 Kapitalirent	15
Lisa 11 Kasutusrent	15
Lisa 12 Laenukohustused	17
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 14 Võlad tarnijatele	18
Lisa 15 Osakapital	18
Lisa 16 Müügitulu	18
Lisa 17 Muud äritulud	18
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 21 Seotud osapooled	19
Lisa 22 Sündmused pärast bilansipäeva	20
Lisa 23 KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	21

Tegevusaruanne

31. DETSEMBRIL 2011 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

OÜ Eurex Vara on asutatud eesmärgiga hallata emaettevõttega seotud vara.

OÜ Eurex Vara müügitulu oli 2011. aastal 197 247 eurot, millest enamuse moodustas renditulu. Lõppenud majandusaasta kasumiks kujunes 58 013 eurot.

Ettevõtte rahavoog on tugevalt positiivne ning sellest tulenevalt on käesoleva aruande koostamise hetkeks omakapital viidud seaduses nõutud tasemele.

2011. aastal töötas ettevõttes üks juhatuse liige, aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatajale tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Mihkel Rõuk, juhataja _____ 30.04.2012

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust OÜ Eurex Vara raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2011 lõppenud majandusaasta kohta.

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Eurex Vara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.
- Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad OÜ Eurex Vara varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil OÜ Eurex Vara seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamise päeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.
- Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 30.04.2012
- Juhatus hinnangul on OÜ Eurex Vara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Mihkel Rõuk

juhataja

.....

30.04.2012

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	21 524	5 959	2
Nõuded ja ettemaksed	94 632	43 287	3.4
Varud	4 152	4 152	7
Kokku käibevara	120 308	53 398	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	76 799	114 019	8
Immateriaalne põhivara	8 333	0	11
Kokku põhivara	85 132	114 019	
Kokku varad	205 440	167 417	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	137 975	198 271	12
Võlad ja ettemaksed	10 300	25 508	13
Kokku lühiajalised kohustused	148 275	223 779	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	70 000	14 486	12
Kokku pikaajalised kohustused	70 000	14 486	
Kokku kohustused	218 275	238 265	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	50 490	50 490	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-121 338	-119 138	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 013	-2 200	
Kokku omakapital	-12 835	-70 848	
Kokku kohustused ja omakapital	205 440	167 417	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	197 247	165 463	16
Muud äritulud	1 255	15 411	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-67 331	-32 867	18
Mitmesugused tegevuskulud	-119 572	-135 702	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-22 996	-9 955	9
Ärikasum (kahjum)	-11 397	2 350	
Finantstulud ja -kulud	69 410	-4 551	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	58 013	-2 201	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 013	-2 201	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-11 397	2 350	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	22 996	9 955	10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 255	-272	10
Kokku korrigeerimised	21 741	9 683	3.4.5
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	73 580	-4 965	
Varude muutus	0	-3 117	8
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-15 208	12 832	12.13
Kokku rahavood äritegevusest	68 716	16 783	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-8 811	-2 769	10
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	15 956	6 323	10
Antud laenud	-70 000	0	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-62 855	3 554	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	118 900	37 446	14
Saadud laenude tagasimaksed	-101 500	-45 758	14
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-7 696	-7 321	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	9 704	-15 633	
Kokku rahavood	15 565	4 704	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 959	1 255	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 565	4 704	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 524	5 959	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	47 934	-119 138	-68 648
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-2 200	-2 200
Muud muutused omakapitalis	47 934	-47 934		0
31.12.2010	50 490		-121 338	-70 848
Aruandeaasta kasum (kahjum)			58 013	58 013
31.12.2011	50 490		-63 325	-12 835

Omakapitali muutuste aruande lisainformatsioon esitatud lisas 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Eurex Vara 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Eurex Vara raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

OÜ Eurex Vara ei ole koostanud kontserni raamatupidamise aastaaruannet, kuna tema osad kuuluvad Eestis registreeritud emaettevõttele AS Eurex Capital, kes on seaduste kohaselt kohustatud koostama ning avalikustama kontserni auditeeritud majandusaasta aruande.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2011. a. arvestuspõhimõtetes ja informatsiooni esitusviisi on toimunud järgmised muutused: 1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro.

Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestus, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

2011. aasta majandusaasta aruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütaretevõtjate aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütaretevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütaretevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütaretevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütaretevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investoretevõtte omanduses on otse või tütaretevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a. lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Pikaajalised finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjalt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjalt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

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

Varud

Tooraine, materjal ning ostetud kaubad müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veoning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, milles peale otseste tootmiskulude sisalduvad veel konkreetse toodangu valmistamisega seotud kaudsed kulud, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO (kaalutud keskmise soetusmaksumuse; individuaalse hindamise) meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 600 eurot. 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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Masinad ja seadmed 30% aastas
- Arvutustehnika 30% aastas
- Transpordivahendid 12% aastas
- Majandusinventar 12% aastas

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.

Müügiotel põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul.

Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus hinnangulised müügikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Immateriaalse põhivara grupp Kasulik eluiga

Litsentsid, patendid 4-20 aastat

Teatud juhtudel võib vara omandada nii materiaalse kui ka immateriaalse põhivara tunnuseid. Sellisel juhul klassifitseeritakse vara vastavalt sellele, kumma tunnustele vastab see rohkem.

Muu immateriaalse vara väärtuse languse kahtluse korral viiakse läbi vara väärtuse test samadel alustel kui materiaalse põhivara puhul.

Rendid

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksed jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tingimuslikud varad

Potentsiaalseks varaks klassifitseeritakse need varaobjektid, mille realiseerumine ei ole kindel või varaobjekti väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata. Potentsiaalsete varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega

seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule reservkapital moodustatakse iga aastastest puhaskasumi eraldistest. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja väljamaksetena.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2011 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	13 816	4 307
Arvelduskontod	7 708	1 652
Kokku raha	21 524	5 959

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	18 936	17 542	4
Ostjatelt laekumata arved	13 276	14 442	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	5 660	3 100	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 696	25 746	5
Muud nõuded	70 000	0	6
Laenu nõuded	70 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 632	43 288	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	13 276	14 442	3
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	5 660	3 100	3
Kokku nõuded ostjate vastu	18 936	17 542	3

2011. a. Eurex Vara OÜ on esitanud tehingu tulemusena nõude summas 5660 eurot, mille laekumist saab tunnistada ebatõenäoliseks järgmisel 1. a. perioodil.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	5 696	25 746
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 696	25 746

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenud emaettevõttele	70 000	70 000			21
Kokku muud nõuded	70 000	70 000			

Lisa 7 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Müügiks ostetud kaubad	4 152	4 152	18
Kokku varud	4 152	4 152	

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Maa				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2009							
Soetusmaksumus	47 934	90 267	15 106		105 373		153 307
Akumuleeritud kulum		-22 466	-3 750		-26 216		-26 216
Jääkmaksumus	47 934	67 801	11 356		79 157		127 091
Ostud ja parendused				168	168	2 601	2 769
Amortisatsioonikulu		-9 955	-1 856	-25	-11 836	-56	-11 892
Müügid		-3 949			-3 949		-3 949
31.12.2010							
Soetusmaksumus	47 934	80 152	15 106	168	95 426	2 601	145 961
Akumuleeritud kulum	0	-26 255	-5 606	-25	-31 886	-56	-31 942
Jääkmaksumus	47 934	53 897	9 500	143	63 540	2 545	114 019
Ostud ja parendused						478	478
Amortisatsioonikulu		-20 947	-1 687	-50	-22 684	-312	-22 996
Müügid		-14 702			-14 702		-14 702
31.12.2011							
Soetusmaksumus	47 934	25 250	15 106	168	40 524	3 079	91 537
Akumuleeritud kulum		-7 002	-7 293	-75	-14 370	-368	-14 738
Jääkmaksumus	47 934	18 248	7 813	93	26 154	2 711	76 799

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2011	2010
Masinad ja seadmed	14 702	6 323
Transpordivahendid	14 702	6 323
Kokku	14 702	6 323

Materiaalne põhivara (maa) on emaettevõtte poolt tehtud sissemakse Eurex Vara OÜ osakapitali. Materiaalne põhivara (maa) on arvele võetud tema soetusmaksumuses, millelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kapitalirendile võetud vara kajastub kirjel "Masinad ja seadmed" hulgas, lisainformatsioon kapitalirendi kohta on toodud lisas 10.

Lisa 9 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	8 333	8 333
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	8 333	8 333

Immateriaalne põhivara on 2011. a. soetatud tarkvara litsentsid.

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustused				
Kapitalirendikohustused kokku	0	0	0	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustused	22 182	7 696	14 486	
Kapitalirendikohustused kokku	22 182	7 696	14 486	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	2011	2010
Masinad ja seadmed	0	32 935
Kokku	0	32 935

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010

Kasutusrenditulu	16 015	18 632
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	11 109	18 336
1-5 aasta jooksul	14 229	18 384
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Masinad ja seadmed	201 034	214 381
Kokku	201 034	214 381

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	44 465	24 939
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	28 028	23 841
1-5 aasta jooksul	52 914	44 808

2007 - 2010 a. a. soetatud kasutusrendiga sõiduautode vara maksumus on 201 034 eurot. Intresse perioodil 01.01.2012 – 31.12.2013 on tasuda 10 752 eurot. 2011 aastal on tasutud intresse 5718 krooni. Intress muutuv euribori muutuste tõttu.

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenukohustus emaettevõttele	99 094	99 094			5	EUR	2012	21
Muud lühiajalised laenukohustused	38 881	38 881			5	EUR	2012	21
Lühiajalised laenud kokku	137 975	137 975						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenukohustused	70 000		70 000		6	EUR	2013	
Pikaajalised laenud kokku	70 000		70 000					
Kapitalirendikohustused kokku	0	0	0					8
Laenukohustused kokku	207 975	137 975	70 000					

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenukohustus emaettevõttele	151 694	151 694			5	EEK EUR		21
Muud lühiajalised laenukohustused	38 881	38 881			5	EEK EUR		21
Lühiajalised laenud kokku	190 575	190 575						
Pikaajalised laenukohustused								
Kapitalirendikohustused kokku	22 182	7 696	14 486					8
Laenukohustused kokku	212 757	198 271	14 486					

Kapitalirendi kohta on informatsioon toodud lisas 10.

Emaettevõttelt ja omanikult saadud laenude intressimäär on 5%, alusvaluuta on euro, laenude tagasimaksetähtaeg saabub 2012 aasta.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 300	25 509	14
Kokku võlad ja ettemaksed	10 300	25 509	

Võlad ja ettemaksed koosnevad kohustustest, mille maksetähtaeg seisuga 31.12.2011 ei ole veel saabunud.

Lisa 14 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 300	25 509	13
Kokku võlad tarnijatele	10 300	25 509	

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	50 490	50 490
Osade arv (tk)	1	1

Osakapitali suurus on 50 490 eurot, registreeritud registriosakonnas 25.03.2010.

Tegevusaruandes on kirjeldatud kavandatavaid tegevusi omakapitali taastamiseks.

Omanikele dividendidena väljamakseid ei ole tehtud.

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	197 247	165 463
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	197 247	165 463
Kokku müügitulu	197 247	165 463
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenustemüük(EMTAKkood68329)	131 423	149 122
Kasutusrenditululisa9,(EMTAKkood68329)	65 824	16 341
Kokku müügitulu	197 247	165 463

EMTAK kood „Muu kinnisvarahaldus” 68329

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum materiaalse põhivara müügist	1 255	6 323
Muud äritulud	0	9 088
Kokku muud äritulud	1 255	15 411

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Kasutusrendikulud	67 331	30 069	11
Müüdnud kaupade kulu	0	2 798	7
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	67 331	32 867	

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	96 800	112 992
Energia	7 848	8 501
Elektrienergia	4 238	4 589
Soojusenergia	3 610	3 912
Mitmesugused tegevuskulud	14 924	14 209
Kokku mitmesugused tegevuskulud	119 572	135 702

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	77 002	3 816
Intressikulud	-7 592	-8 367
Intressikulu laenudelt	0	-8 367
Kokku finantstulud ja -kulud	69 410	-4 551

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Eurex Capital AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Eurex Capital AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	70 000	0	8 367

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli

teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.
Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
 - Tütar- ja sidusettevõtted;
 - Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
 - Aktsiaseltsi tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.
- Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatajale tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Eurex Vara OÜ emaettevõtjaks on Eurex Capital AS.

31.12.2011 31.12.2010

Laenu nõuded emaettevõttele (Lisa 6) 70 000 0

Laenu kohustus emaettevõttele (Lisa 12)	99 094	151 694
Muud lüh.laenukohustused osanikule (Lisa 12)	38 881	38 881
Kokku lühiajalised kohustused	137 975	190 757

OÜ Eurex Vara on aruandeaastal andnud emaettevõttele laenu intressiga 10 % kuus, ning saanud emaettevõttelt lühiajalist laenu, mille laenu lõplik tagasimakse tähtaeg on 30.11.2012. Laen on saadud intressimääraga 5% aastas, 2011. a. tasuti emaettevõttele intresse summas 6 308 eurot.

Info lühiajaliste laenude kohta on avalikustatud lisa 12.

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

Lisa 22 Sündmused pärast bilansipäeva

Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Ettevõtte majandustegevuse jätkuvust tõendab OÜ Eurex Vara kui rendileandja pikaajalistest (üle aastase kestvusega) kasutusrendilepingutest saadav tulu järgnevatel perioodidel. Renditulu järgmiste perioodide mittekatkestatavatest kasutusrendilepingutest jaguneb alljärgnevalt:

31.12.2011 31.12.2010

Järgmiste perioodide renditulu mitte-

katkestatavatest kasutusrendirendilepingutest: 25 338 36 719

s.h. kuni 1 aasta 11 109 18 356

s.h. 1 kuni 5 aastat 14 229 18 348

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest.

Seisuga 31. detsember 2011 oli ettevõtte omakapital negatiivne. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne omakapital ettevõttele majandusraskusi, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused ning juba käesoleva aruande kinnitamise hetkel on ettevõtte omakapital positiivne ja vastab Äriseadustiku nõuetele. Emaettevõtte on kinnitanud valmisolekut majandusraskuste korral ettevõtet viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Lisa 23 KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kahjum	- 121 338 €
2011. a. puhaskasum	58 013 €
Kahjumi jääk seisuga 31.12.2011	- 63 325 €

OÜ Eurex Vara juhatus teeb ettepaneku katta 2011. aasta kahjum järgmiste perioodide kasumi arvelt. Käesoleva aruande koostamise hetkeks on ettevõtte omakapital viidud vastavusse Äriseadustiku nõuetega.

Mihkel Rõuk, juhataja _____ 30.04.2012

Aruande digitaalallkirjad

OÜ EUREX VARA (registrikood: 11324361) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHKEL RÕUK	Juhatuse liige	04.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-121 338
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 013
Kokku	-63 325
Katmine	
Tulevaste perioodide kasum	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	197247	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Eurex Capital	10543836	Estonia pst 7, Tallinn, Harju maakond, Eesti	50490 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6164120
Faks	+372 6164129
E-posti aadress	vara@eurex.ee
Veebilehe aadress	www.eurex.ee