

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ EUREX VARA

registrikood: 11324361

tänava/talu nimi, Estonia pst 7
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postsihtnumber: 10143

maakond: Harju maakond

telefon: 6 164 120

faks: 6 164 129

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	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Varud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Kapitalirent	15
Lisa 9 Kasutusrent	16
Lisa 10 Laenukohustused	17
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Võlad tarnijatele	17
Lisa 13 Osakapital	18
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Muud äritulud	18
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 19 Seotud osapooled	19
Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva	21

Tegevusaruanne

31. DETSEMBRIL 2010 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

OÜ Eurex Vara on asutatud eesmärgiga hallata emaettevõttega seotud vara, samuti pakkuda kinnisvaraga seotud teenuseid eraisikutele ja ettevõtetele. Kõrvaltegevusena pakutakse liisingu vahendamise teenust.

OÜ Eurex Vara müügitulu oli 2010. aastal 2 588 939 krooni, millest enamuse moodustas renditulu. Lõppenud majandusaasta kahjumiks kujunes – 34 418 krooni.

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on sõlmitud uusi lepingud, mille tulemusel on ettevõtte rahavoog muutunud positiivseks.

2010. aastal tegi emaettevõtte osakapitali mitterahalise sissemakse, et viia omakapital seaduses nõutud tasemele.

2010. aastal töötas ettevõttes üks juhatuse liige, aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatajale tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

2011. aastal plaanitakse jätkata kinnisvara haldamisega ja vahendamisega seotud teenustega ning liisingu vahendamisega.

Mihkel Rõuk

juhataja

.....

30.04.2011

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust OÜ Eurex Vara raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2010 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 juhatuse 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 ilmsid aruande koostamise kuupäevani 30.04.2011
- Juhatus hinnangul on OÜ Eurex Vara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Mihkel Rõuk

juhataja

.....

30.04.2011

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	93 245	19 629	2
Nõuded ja ettemaksed	677 299	599 617	6
Varud	64 963	16 180	
Kokku käibevara	835 507	635 426	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	1 784 005	1 988 535	7
Kokku põhivara	1 784 005	1 988 535	
Kokku varad	2 619 512	2 623 961	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 102 265	3 216 682	8.10
Võlad ja ettemaksed	399 122	124 555	
Kokku lühiajalised kohustused	3 501 387	3 341 237	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	226 651	356 832	11.12
Kokku pikaajalised kohustused	226 651	356 832	
Kokku kohustused	3 728 038	3 698 069	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	790 000	40 000	
Registreerimata osakapital		750 000	13
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 864 108	-1 347 414	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 418	-516 694	20
Kokku omakapital	-1 108 526	-1 074 108	
Kokku kohustused ja omakapital	2 619 512	2 623 961	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	2 588 939	2 228 388	14
Muud äritulud	241 133	31 928	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-514 252	-597 024	16
Mitmesugused tegevuskulud	-2 123 268	-1 956 711	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-155 766	-188 402	7
Ärikasum (-kahjum)	36 786	-481 821	
Finantstulud ja -kulud	-71 204	-34 873	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-34 418	-516 694	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 418	-516 694	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	36 786	-481 821	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	155 766	188 402	7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-4 254		
Kokku korrigeerimised	151 512	188 402	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-77 682	-81 814	
Varude muutus	-48 783	4 045	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	200 770	21 215	
Kokku rahavood äritegevusest	262 603	-349 973	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-43 330	-912 147	7.13
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	98 941		
Kokku rahavood investeerimistegevusest	55 611	-912 147	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	585 908	690 056	10
Saadud laenude tagasimaksed	-715 951	-100 000	10
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-114 555	-108 976	9
Muud laekumised finantseerimistegevusest		750 000	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-244 598	1 231 080	
Kokku rahavood	73 616	-31 040	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 629	50 669	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	73 616	-31 040	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	93 245	19 629	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000		-1 347 414	-1 307 414
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-516 694	-516 694
Muutused muudest omanike sissemaksetest		750 000		750 000
31.12.2009	40 000	750 000	-1 864 108	-1 074 108
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-34 418	-34 418
Muud muutused omakapitalis	750 000	-750 000		
31.12.2010	790 000		-1 898 526	-1 108 526

Omakapitali muutuste aruande lisainformatsioon esitatud lisas 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Eurex Vara 2010. 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 Eesti kroonides, 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

2010. aastal ei ole muudetud arvestuspõhimõtteid.

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2010 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

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

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte 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 investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse 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 nüüdsväärtuses, 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, millela 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 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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Masinad ja seadmed 30% aastat
- Arvutustehnika 30% aastat
- Transpordivahendid 12% aastat
- Majandusinventar 12% 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 eluale.

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

Müügiotool põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiotool 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 rendimaksud 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 rendimaksud 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 suurust 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.

Lisainformatsioon

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 2010 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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	67 389	15 746
Arvelduskontod	25 856	3 883
Kokku raha	93 245	19 629

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	274 468	155 297	4
Ostjatelt laekumata arved	225 967	106 796	5
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	48 501	48 501	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	402 831	444 320	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	677 299	599 617	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	225 967	106 796	3
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	48 501	48 501	3
Kokku nõuded ostjate vastu	274 468	155 297	
	2010	2009	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	48 501	48 501	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	48 501	48 501	

2010. a. Eurex Vara OÜ on esitanud tehingu tulemusena nõude summas 48 501 EEK, mille laekumist saab tunnistada ebatõenäoliseks järgmisel 1. a. perioodil.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	402 831	444 320
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	402 831	444 320

Lisa 6 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Müügiks ostetud kaubad	64 963	16 180	16
Kokku varud	64 963	16 180	

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

							Kokku
	Maa				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2008							
Soetusmaksumus		1 254 032	232 542		1 486 574		1 486 574
Akumuleeritud kulum		-191 770	-30 014		-221 784		-221 784
Jääkmaksumus		1 062 262	202 528		1 264 790		1 264 790
Ostud ja parendused		158 333	3 814		162 147		162 147
Lisandumised äriühenduste kaudu	750 000						750 000
Amortisatsioonikulu		-159 741	-28 661		-188 402		-188 402
31.12.2009							
Soetusmaksumus	750 000	1 412 365	236 356		1 648 721		2 398 721
Akumuleeritud kulum		-351 511	-58 675		-410 186		-410 186
Jääkmaksumus	750 000	1 060 854	177 681		1 238 535		1 988 535
Ostud ja parendused				2 632	2 632	40 698	43 330
Amortisatsioonikulu		-155 766	-29 040	-396	-185 202	-882	-186 084
Müügid		-61 776			-61 776		-61 776
31.12.2010							
Soetusmaksumus	750 000	1 254 120	236 356	2 632	1 493 108	40 698	2 283 806
Akumuleeritud kulum	0	-410 808	-87 715	-396	-498 919	-882	-499 801
Jääkmaksumus	750 000	843 312	148 641	2 236	994 189	39 816	1 784 005

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna		
	2010	2009
Masinad ja seadmed	98 941	
Transpordivahendid	98 941	
Kokku	98 941	

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 lisa 8.

Lisa 8 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustused	347 064	120 413	226 651	
Kapitalirendikohustused kokku	347 064	120 413	226 651	
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustused	461 619	104 787	356 832	
Kapitalirendikohustused kokku	461 619	104 787	356 832	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2010	515 321	515 321
31.12.2009	601 261	601 261

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisa 10.

Aruandekohustuslane kui rentnik. Lisainformatsioon:

Ettevõtte on soetanud 2007. a. kapitalirendi korras varaobjekte järgmistes põhivara gruppides:

Materiaalse põhivara grupp Masinad ja seadmed Kokku

Soetusmaksumus 31.12.2009	859 057 859 057
Akumuleeritud kulum	-257 796 -257 796
Soetusmaksumus 31.12.2010	859 057 859 057
Aruandeperioodi kulum	-85 940 -85 940
Jääkmaksumus 31.12.2009	601 261 601 261
Jääkmaksumus 31.12.2010	515 321 515 321

Masinad ja seadmed Lisa 31.12.2010 31.12.2009

Soetusmaksumus	859 057 859 057
Bilansiline maksumus	515 321 601 261

Rendikohustus	2010 2009
Aasta algul	461 619 570 596
Makstud kapitalirendimaksed	-114 555 -108 977
Aasta lõpul	347 064 461 619
sh makseperiood alla 1 aasta	120 413 104 787
sh makseperiood 1-5 aastat	226 651 356 832
Maksetähtaeg	2012.a 2012.a
Intressikulu	20 480 26 055
Intressimäär	5% 5%
Alusvaluuta	EEK, EUR EEK, EUR

Lisa 9 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2010	2009
Kasutusrenditulu	291 525	444 875
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	286 893	227 023
1-5 aasta jooksul	287 649	386 139
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Masinad ja seadmed	3 354 336	1 903 405
Kokku	3 354 336	1 903 405

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	2009
Kasutusrendikulu	390 217	585 889
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	373 035	279 572
1-5 aasta jooksul	701 094	527 668

2007 - 2010 a. a. soetatud kasutusrendiga sõiduautode vara maksumus on 3 354 336 krooni. Intresse perioodil 01.01.2011 – 31.12.2013 on tasuda 164 006 krooni. 2010 aastal on tasutud intresse 87 842 krooni. Intress muutuv euribori muutuste tõttu.

Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenukohustus emaettevõttele	2 373 491	2 373 491			5	EEK EUR	19
Muud lühiajalised laenukohustused	608 361	608 361			5	EEK EUR	19
Lühiajalised laenud kokku	2 981 852	2 981 852					
Kapitalirendikohustused kokku	347 064	120 413	226 651				8
Laenukohustused kokku	3 328 916	3 102 265	226 651				

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenukohustus emaettevõttele	2 630 091	2 630 091			5	EEK EUR	19
Muud lühiajalised laenukohustused	481 804	481 804			5	EEK EUR	19
Lühiajalised laenud kokku	3 111 895	3 111 895					
Kapitalirendikohustused kokku	461 619	104 787	356 832				8
Laenukohustused kokku	3 573 514	3 216 682	356 832				

Kapitalirendi kohta on informatsioon toodud lisa 8.

Emaettevõttelt ja omanikult saadud laenude intressimäär on 5%, alusvaluuta on Eesti kroon, laenude tagasimaksetähtaeg saabub 30. novembril 2011.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	399 122	124 555
Kokku võlad ja ettemaksed	399 122	124 555

Võlad ja ettemaksed koosnevad kohustustest, mille maksetähtaeg seisuga 31.12.2010 ei ole veel saabunud.

Lisa 12 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Kokku võlad tarnijatele	399 122	124 555

Lisa 13 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	790 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Emaettevõtte suurendas OÜ Eurex Vara osakapitali mitterahalise sissemaksega, selleks, et viia ettevõtte omakapital vastavusse äriseadustikus kehtestatud nõuetele, osakapitali suurus on 790 000 krooni, registreeritud registriosakonnas 25.03.2010.

Tegevusaruandes on kirjeldatud kavandatavaid tegevusi omakapitali taastamiseks.

Omanikele dividendidena väljamakseid ei ole tehtud.

Lisa 14 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 588 939	2 228 388
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 588 939	2 228 388
Kokku müügitulu	2 588 939	2 228 388
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Renditeenustemüük(EMTAKkood68329)	2 333 260	1 783 513
Kasutusrenditululisa9,(EMTAKkood68329)	255 679	444 875
Kokku müügitulu	2 588 939	2 228 388

EMTAK kood „Muu kinnisvarahaldus“ 68329

Lisa 15 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivara müügist	98 941		7
Muud äritulud	142 192	31 928	
Kokku muud äritulud	241 133	31 928	

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Kasutusrendikulud	470 481	585 889	
Müüdud kaupade kulu	43 771	11 135	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	514 252	597 024	6.9

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Üür ja rent	1 767 939	1 727 108
Energia	133 006	132 198
Elektrienergia	71 796	71 466
Soojusenergia	61 210	60 732
Mitmesugused tegevuskulud	222 323	97 405
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 123 268	1 956 711

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Intressitulud	59 714	73 742	
Intressikulud	-130 909	-108 615	
Intressikulu laenudelt	-130 909	-108 615	19
Kokku finantstulud ja -kulud	-71 195	-34 873	

Lisa 19 Seotud osapooled

(kroonides)

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

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	130 909	108 615

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 isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.
- Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatajale juhatuse tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Eurex Vara OÜ emaettevõtjaks on Eurex Capital AS.

31.12.2010 31.12.2009

Laenu kohustus emaettevõttele (Lisa 10) 2 373 491 2 630 091

Muud lüh.laenukohustused osanikule (Lisa 10) 608 361 481 804

Kokku lühiajalised kohustused 3 111 895 3 111 895

Ettevõtte on aruandeaastal saanud emaettevõttelt lühiajalist laenu, mille laenu lõplik tagasimakse tähtaeg on 30.11.2011. Laen on saadud intressimääraga 5% aastas, 2010. a. tasuti emaettevõttele intresse summas 130 909 krooni.

Info lühiajaliste laenude kohta on avalikustatud lisa 10.

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

Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva

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:

	31.12.2010	31.12.2009
Järgmiste perioodide renditulu		
mittekatkestatavatest		
kasutusrendirendilepingutest:	574 543	613 162
s.h kuni 1 aasta	286 893	227 023
1-5 aastat	287 649	386 139

Samuti tõendab ettevõtte majandustegevuse jätkuvust OÜ Eurex Vara kui rendileandja pikaajalistest (üle aastase kestvusega) kinnisvara rendilepingutest saadav tulu järgnevatel perioodidel.

Renditulu järgmiste perioodide mittekatkestatavatest rendilepingutest jaguneb alljärgnevalt:

	31.12.2010	31.12.2009
Järgmiste perioodide renditulu		
mittekatkestatavatest rendirendilepingutest:	2 430 360	2 039 472
s.h kuni 1 aasta		

OÜ Eurex Vara 2011. aasta planeeritav tulu on kokku 2 717 253 krooni.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Seisuga 31. detsember 2010 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2010. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused. 1. veebruaril 2010 emaettevõttega sõlmitud kokkuleppe kohaselt on emaettevõtte valmis majandusraskuste korral ettevõtet viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Seisuga 31. detsember 2010 on ettevõtte omakapital –1 108 526 krooni. Kuna ettevõttel on netovara vähem kui Äriseadustikus sätestatud minimaalne suurus, on omakapital planeeritud viia vastavusse Äriseadustiku nõuetega. 2010. aasta planeeritav tulu mittekatkestatavatest rendilepingutest peaks ettevõtte täielikult kahjumist välja tooma juba 2010 aastal.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ EUREX VARA (registrikood: 11324361) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHKEL RÕUK	Juhatuse liige	27.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 864 108
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 418
Kokku	-1 898 526
Katmine	
Tulevaste perioodide kasum	350 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	350 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	2588939	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	790000 EEK

Sidevahendid

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