

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ EUREX VARA

registrikood: 11324361

Estonia pst 7 Tallinn

aadress:

põhitegevusala: Kinnisvara haldus (68329)

juhataja: Mihkel Rõuk

telefon: 372 6 164 120

faks: 372 6 164 120

e-posti aadress: vara@eurex.ee

veebilehe aadress: www.eurex.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Muud ärikulud	19
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 20 Seotud osapooled	20
Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva	21

Tegevusaruanne

31. DETSEMBRIL 2009 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 2009. aastal 2 228 388 krooni, millest enamuse moodustas tulu liisingu vahendamisest. Lõppenud majandusaasta kahjumiks kujunes -516 694 krooni.

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on sõlmitud enamuste ruumide osas allüüri lepingud, samuti on leitud rentnik reklaampindadele.

2009. aastal tegi emaettevõtte omakapitali suurendamiseks mitterahalise sissemakse osakapitali, et viia omakapital Äriseadustikus nõutud tasemele. Käesoleva aruande koostamise hetkeks on sõlmitud uusi lepingud, mille tulemusel on ettevõtte rahavoog muutunud positiivseks.

2009. aastal töötas ettevõttes üks juhatuse liige, aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatajale tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

2010. aastal plaanitakse jätkata kinnisvara haldamisega ja vahendamisega seotud teenustega, liisingu vahendamisega ning reklaampindade rentimisega.

Mihkel Rõuk

juhataja

.....

30.04.2010

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust OÜ Eurex Vara raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2009 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 ilmnesis aruande koostamise kuupäevani 30.04.2010
- Juhatus hinnangul on OÜ Eurex Vara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Mihkel Rõuk

juhataja

.....

30.04.2010

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	19 629	50 669	2
Nõuded ja ettemaksed	599 617	552 676	3.4.5
Varud	16 180	20 225	6
Kokku käibevara	635 426	623 570	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	1 988 535	1 264 790	7
Kokku põhivara	1 988 535	1 264 790	
Kokku varad	2 623 961	1 888 360	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 216 682	2 621 524	8.10
Võlad ja ettemaksed	124 555	103 340	11.12
Kokku lühiajalised kohustused	3 341 237	2 724 864	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	356 832	470 910	8.10
Kokku pikaajalised kohustused	356 832	470 910	
Kokku kohustused	3 698 069	3 195 774	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	13
Registreerimata osakapital	750 000		13.20
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 347 414	-475 778	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-516 694	-871 636	
Kokku omakapital	-1 074 108	-1 307 414	
Kokku kohustused ja omakapital	2 623 961	1 888 360	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	2 228 388	1 806 764	14
Muud äritulud	31 928	59 968	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-597 024	-493 845	16
Mitmesugused tegevuskulud	-1 956 711	-2 202 853	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-188 402	-125 068	7
Muud ärikulud		-10 890	18
Ärikasum (-kahjum)	-481 821	-965 924	
Finantstulud ja -kulud	-34 873	94 288	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-516 694	-871 636	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-516 694	-871 636	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-481 821	-965 924	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	188 402	125 068	7
Kokku korrigeerimised	188 402	125 068	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-81 814	-1 297 115	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	21 215	1 087 413	
Kokku rahavood äritegevusest	-354 018	-1 050 558	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-912 147	-405 416	7.13
Antud laenude tagasimaksed		1 190 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-912 147	784 584	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	690 056	1 626 555	20
Saadud laenude tagasimaksed	-100 000	-1 190 000	20
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-108 976	-103 673	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	481 080	332 882	
Kokku rahavood	-785 085	66 908	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	-31 040	46 683	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	81 709	50 569	
Valuutakursside muutuste mõju	-31 040	-46 583	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 629	50 669	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000		-475 778	-435 778
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-871 636	-871 636
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Eurex Vara 2009. 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 OÜ 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

Arvestuspõhimõtete ja esitusviiside muutus

2009. 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 2009 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 hääleõiguslikest 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 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, millest 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 akumuleeritud 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 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 tugineb 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 2009 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.

Segmendiaruandlus

Segmendina käsitletakse sisemises juhtimisstruktuuris eraldi vaadeldavat ettevõtte osa, mis valmistab erinevaid tooteid või osutab erinevaid teenuseid, või teostab tootmist või teenuste osutamist teatud majanduskeskkonnas. Segmendi tunnuseks on märkimisväärselt erinevad riskid ja kasumlikkus võrreldes teiste segmentidega.

Ettevõtte rakendab segmendiaruandlust vabatahtlikult.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	15 746	50 068
Arvelduskontod	3 883	601
Kokku raha	19 629	50 669

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	155 297	198 228	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	444 320	354 448	5
Kokku Nõuded ja ettemaksed	599 617	552 676	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	106 796	174 572	3
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	48 501	23 656	3
Kokku nõuded ostjate vastu	155 297	198 228	4
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	48 501	23 656	3
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	48 501	23 656	3

2008. a. Eurex Vara OÜ on esitanud tehingu tulemusena nõude summas 23 656 EEK Hansaliising AS-le, nõude laekumine toimus 2009. aastal ning nõuet ei tunnistatud ebatõenäoliseks.

2009. 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)

	31.12.2009	31.12.2008	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	444 320	354 448	3
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	444 320	354 448	3

Lisa 6 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Müügiks ostetud kaubad	16 180	20 225	16
Kokku varud	16 180	20 225	16

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Maa			Masinad ja seadmed	Kokku
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid		
31.12.2007					
Soetusmaksumus		859 057	222 000	1 081 057	1 081 057
Akumuleeritud kulum		-94 496	-2 220	-96 716	-96 716
Jääkmaksumus		764 561	219 780	984 341	984 341
Ostud ja parendused		394 975	10 542	405 517	405 517
Amortisatsioonikulu		-97 274	-27 794	-125 068	-125 068
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

Lisandumised äriühenduste kaudu:

Materiaalne põhivara (maa) on emajärgse 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				
	31.12.2009	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	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustused	570 597	99 687	470 910	
Kapitalirendikohustused kokku	570 597	99 687	470 910	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2009	601 261	601 261
31.12.2008	687 202	687 202

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisas 10.

Aruandekohustuslane kui rentnik. Lisainformatsioon:

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

Materiaalse põhivara grupp	Masinad ja seadmed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2008	859 057	859 057
Akumuleeritud kulum	-171 855	-171 855
Soetusmaksumus 31.12.2009	859 057	859 057
Aruandeperioodi kulum	-85 941	-85 941
Jääkmaksumus 31.12.2008	687 202	687 202
Jääkmaksumus 31.12.2009	601 261	601 261

Kapitalirent (renditud varad)

Masinad ja seadmed	31.12.2009	31.12.2008
Soetusmaksumus	859 057	859 057
Bilansiline maksumus	601 261	687 202

Rendikohustus	2009	2008
Aasta algul	570 596	674 269
Makstud kapitalirendimaksud	-108 977	-103 673
Aasta lõpul	461 619	570 596
sh makseperiood alla 1 aasta	104 787	99 687
sh makseperiood 1-5 aastat	356 832	470 909
Maksetähtaeg	2012.a	2012.a

Intrssikulu	26 055	28 584
Intrssimäär	5%	5%
Alusvaluuta	EEK, EUR	EEK, EUR

Lisa 9 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2009	2008
Kasutusrenditulu	444 875	293 744
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	227 023	269 686
1-5 aasta jooksul	386 139	863 498
Rendile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Masinad ja seadmed	1 903 405	2 226 405
Kokku	1 903 405	2 226 405
Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	585 889	474 717
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	279 572	319 140
1-5 aasta jooksul	527 668	491 949

2007 - 2008 a. a. soetatud kasutusrendiga sõiduautode vara maksumus on 1 903 405 krooni. Intresse perioodil 01.01.2010 – 31.12.2013 on tasuda 163 220 krooni. 2009 aastal on tasutud intresse 102 335 krooni. Intress muutuv euribori muutuste tõttu.

Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenukohustus emaeetevõttele (Lisa 20)	2 630 091	2 630 091		
Muud lühiajalised laenukohustused (Lisa 20)	481 804	481 804		
Lühiajalised laenud kokku	3 111 895	3 111 895		
Kapitalirendikohustused kokku	461 619	104 787	356 832	
Laenukohustused kokku	3 573 514	3 216 682	356 832	
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenukohustus emaeetevõttele (Lisa 20)	2 166 591	2 166 591		
Muud lühiajalised laenukohustused (Lisa 20)	355 246	355 246		
Lühiajalised laenud kokku	2 521 837	2 521 837		
Kapitalirendikohustused kokku	570 597	99 687	470 910	
Laenukohustused kokku	3 092 434	2 621 524	470 910	

Kapitalirendi kohta on informatsioon toodud lisas 8.

Emaetevõtelt ja omanikult saadud laenude intressimäär on 5%, alusvaluuta on Eesti kroon, laenude tagasimaksetähtaeg saabub 30. novembril 2010.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	124 555	94 611	12
Saadud ettemaksed	0	8 729	
Kokku võlad ja ettemaksed	124 555	103 340	

Võlad ja ettemaksed koosnevad kohustustest, mille maksetähtaeg seisuga 31.12.2009 ei ole veel saabunud.

Lisa 12 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Kokku võlad tarnijatele	124 555	94 611	12

Lisa 13 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Emaettevõtte suurendas OÜ Eurex Vara osakapitali mitterahalise sissemaksega, selleks, et viia ettevõtte omakapital vastavusse äriseadustikus kehtestatud nõuetele, registreerimata osakapitali suurus on 750 000 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		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 228 388	1 806 764
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 228 388	1 806 764
Kokku müügitulu	2 228 388	1 806 764
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Renditeenuste müük (EMTAK kood 68329)	1 783 513	1 513 020
Kasutusrenditulu lisa 9, (EMTAK kood 68329)	444 875	293 744
Kokku müügitulu	2 228 388	1 806 764

EMTAK kood „Muu kinnisvarahaldus“ 68329

Lisa 15 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Muud	31 928	59 968
Kokku muud äritulud	31 928	59 968

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Kasutusrendikulud	585 889	474 717	
Müüdnud kaupade kulud	11 135	19 128	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	597 024	493 845	6,9

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Üür ja rent	1 727 108	1 900 804
Energia	132 198	106 736
Elektrienergia	71 466	57 163
Soojusenergia	60 732	49 573
Mitmesugused tegevuskulud	97 405	195 313
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 956 711	2 202 853

Lisa 18 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Muud	0	10 890
Kokku muud ärikulud	0	10 890

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Intressitulud	73 742	77 509	
Intressikulud	-108 615	-66 566	
Intressikulu laenudelt	-108 615	-66 566	20
Finantstulud ja -kulud investeeringuult emaettevõttesse		83 345	
Kokku finantstulud ja -kulud	-34 873	94 288	

Lisa 20 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	108 615	66 566

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 juhatus tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Eurex Vara OÜ emaettevõtjaks on Eurex Capital OÜ.

31.12.2009 31.12.2008

Laenu kohustus emaettevõttele (Lisa 10) 2 630 091 2 166 591

Muud lüh.laenukohustused osanikule (Lisa 10) 481 804 355 247

Kokku lühiajalised kohustused 3 111 895 2 521 838

Ettevõtte on aruandeaastal saanud emaettevõttelt lühiajalist laenu, mille laenu lõplik tagasimakse tähtaeg on 30.11.2010. Laen on saadud intressimääraga 5% aastas, 2009. a. tasuti emaettevõttele intresse summas 108 615 krooni.

Info lühiajaliste laenude kohta on avalikustatud lisa 10.

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

Lisa 21 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:

Järgmiste perioodide renditulu	31.12.2009	31.12.2008 mittekatkestatavatest
kasutusrendirendilepingutest:	613 162	1 133 184
s.h kuni 1 aasta	227 023	269 686
1-5 aastat	386 139	863 498

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:

Järgmiste perioodide renditulu	31.12.2009	31.12.2008
mittekatkestatavatest rendirendilepingutest:	2 039 472	1 770 150
s.h kuni 1 aasta		

OÜ Eurex Vara 2010. aasta planeeritav tulu on kokku 2 652 634 krooni.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Seisuga 31. detsember 2009 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 2009 emaettevõttega sõlmitud kokkuleppe kohaselt on emaettevõtte valmis majandusraskuste korral ettevõtet viivimatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Seisuga 31. detsember 2009 on ettevõtte omakapital –1 074 108 krooni. Kuna ettevõttel on netovara vähem kui Äriseadustikus sätestatud minimaalne suurus, on omakapital planeeritud viia vastavusse Äriseadustiku nõuetega. 2009. aastal tegi emaettevõtte täiendava mitterahalise sissemakse osakapitali suurusega 750 000 krooni. 2010. aasta planeeritav tulu mittekatkestatavatest rendilepingutest peaks ettevõtte täielikult kahjumist välja tooma juba 2010 aastal.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ EUREX VARA (registrikood: 11324361) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHKEL RÕUK	Juhatuse liige	27.05.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ EUREX VARA osanikele

Reg.nr. 11324361

Oleme auditeerinud OÜ EUREX VARA raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamus avaldamiseks.

Arvamus

Oleme seisukohal, et aruanne, mis näitab finantstulemuseks 516 694 krooni kahjumit ja bilansimahuks 2 623 961 krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ EUREX VARA finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Vandeaudiitor Irina Somova

Tunnistus nr.263

I.S.Audiitorteenuste OÜ

Tegervusloa nr.104

Tallinn

27.05.2010.a.

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ EUREX VARA (registrikood: 11324361) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	27.05.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 347 414
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-516 694
Kokku	-1 864 108
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 864 108
Kokku	-1 864 108
OÜ Eurex Vara juhatus teeb ettepaneku katta 2009. aasta kahjum alljärgnevalt: et viia ettevõtte omakapital vastavusse äriseadustikus kehtestatud nõuetele, teeb OÜ Eurex Vara juhatus ettepaneku katta 2009. aasta kahjum tulevaste perioodide kasumi arvelt.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	2228388	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Eurex Capital	10543836	Estonia pst 7, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

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