

## **MSR VARAHALDUSE OÜ**

### **2008. A MAJANDUSAASTA ARUANNE**

|                             |                                                        |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------|
| Juriidiline aadress:        | Hange 8<br>11616 Tallinn<br>Harjumaa<br>Eesti Vabariik |
| Registrikood:               | 11385799                                               |
| Telefon:                    | 372 50 17000                                           |
| E-mail:                     | anlem@live.com                                         |
| Põhitegevusala:             | Enda kinnisvara haldamine                              |
| Aruandeaasta algus ja lõpp: | 01.01.2008-31.12.2008                                  |

## Sisukord

|                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....                                     | 3  |
| TEGEVUSARUANNE .....                                                                 | 4  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....                                                   | 5  |
| Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele .....                               | 5  |
| Bilanss .....                                                                        | 6  |
| Kasumiaruanne .....                                                                  | 7  |
| Rahavoogude aruanne .....                                                            | 8  |
| Omakapitali muutuste aruanne .....                                                   | 9  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad .....                                             | 10 |
| Lisa 1    Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted..... | 10 |
| Lisa 2    Majanduskriisi mõjud .....                                                 | 14 |
| Lisa 3    Raha ja raha ekvivalendid.....                                             | 15 |
| Lisa 4    Nõuded ja ettemaksed.....                                                  | 15 |
| Lisa 5    Kinnisvarainvesteeringud .....                                             | 15 |
| Lisa 6    Laenukohustused .....                                                      | 15 |
| Lisa 7    Omakapital .....                                                           | 15 |
| Lisa 8    Finantstulud ja –kulud muudelt finantsinvesteeringutelt .....              | 16 |
| Lisa 9    Tehingud seotud osapooltega .....                                          | 16 |
| MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....                                        | 17 |
| MSR Varahalduse OÜ müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le.....                            | 18 |
| MSR Varahalduse OÜ osanike nimekiri .....                                            | 19 |

## ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

MSR Varahalduse OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine ja arendamine.

MSR Varahalduse OÜ osanikeks on Eesti Vabariigis registreeritud ettevõtted OÜ Anlem Vara (reg.nr 11275332) ja OÜ SP Vara (reg.nr 11182553).

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Juriidiline aadress: | Hange 8<br>11616 Tallinn<br>Eesti Vabariik |
| Äriregistri nr.      | 11385799                                   |
| Telefon:             | 37250 17 000                               |
| E-mail:              | anlem@live.com                             |

## TEGEVUSARUANNE

MSR Varahalduse OÜ asutati 2007. aasta aprillis ja registreeriti äriregistris 08.05.2007 eesmärgiga hallata ja arendada Saare maakonnaas asuvat Turjanurga kinnistut.

Seoses keerulise majandussituatsiooniga EV-s arendustöid 2008.a. ei alustatud, arengu- ja uurimisväljaminekuid ei olnud, samuti ei ole ettevõtte plaanis teha 2009. aastal arengu- või uurimisväljaminekuid. Töid planeeritakse jätkata 2010. Aastal.

2008. aastal ei olnud MSR Varahalduse OÜ-s palgalisi töötajaid ja juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

## **RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**

### **Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 16 toodud MSR Varahalduse OÜ 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. MSR Varahalduse OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

---

Juhatus liige  
(Anne Mikk)

---

Juhatus liige  
(Pärle Sepping)

Tallinn, 10. märts 2009

**Bilanss**

(kroonides)

|                                       | <b>Lisa nr</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>VARAD</b>                          |                |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>                      |                |                   |                   |
| Raha                                  | 3              | 36 768            | 12 862            |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 4              | 21 387            | 70 002            |
| <b>Käibevara kokku</b>                |                | <b>58 155</b>     | <b>82 864</b>     |
| <b>Põhivara</b>                       |                |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 5              | 59 668            | 59 668            |
| <b>Põhivara kokku</b>                 |                | <b>59 668</b>     | <b>59 668</b>     |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    |                | <b>117 823</b>    | <b>142 532</b>    |
| <br><b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>   |                |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |                |                   |                   |
| Laenukohustused                       | 6              | 0                 | 50 000            |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  |                | <b>0</b>          | <b>50 000</b>     |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>        |                |                   |                   |
| Muud pikaajalised võlad               |                | 25 000            | 0                 |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>  |                | <b>25 000</b>     | <b>0</b>          |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>               |                | <b>25 000</b>     | <b>50 000</b>     |
| <b>Omakapital</b>                     |                |                   |                   |
| Osakapital                            | 7              | 40 000            | 40 000            |
| Registreerimata osakapital            | 7              | 20 000            | 20 000            |
| Kohustuslik reservkapital             |                | 1 627             | 0                 |
| Jaotamata kasum ( <i>kahjum</i> )     |                | 31 196            | 32 532            |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>               |                | <b>92 823</b>     | <b>92 532</b>     |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |                | <b>117 823</b>    | <b>142 532</b>    |

Lisad lehekülgedel 10 kuni 16 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

**Kasumiaruanne**  
(kroonides)

|                                                         | <b>Lisa nr</b> | <b>2008</b> | <b>2007</b>   |
|---------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------------|
| Müügitulu                                               |                | 0           | 0             |
| Muud äritulud                                           |                | 0           | 0             |
| Mitmesugused tegevuskulud                               |                | -28         | 0             |
| <b>Ärikasum(-kahjum)</b>                                |                | <b>-28</b>  | <b>0</b>      |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>                           |                |             |               |
| Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt | 6              | 287         | 32 500        |
| Muud finantstulud ja -kulud                             |                | 32          | 32            |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>                     |                | <b>319</b>  | <b>32 532</b> |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>             |                | <b>291</b>  | <b>32 532</b> |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)</b>                 |                | <b>291</b>  | <b>32 532</b> |

Lisad lehekülgedel 10 kuni 16 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

**Rahavoogude aruanne**

(kroonides)

|                                                       | <b>Lisa nr</b> | <b>2008</b>    | <b>2007</b>    |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                |                |                |
| Ärikasum ( <i>-kahjum</i> )                           |                | -28            | 0              |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |                | <b>-28</b>     | <b>0</b>       |
| <br><b>Rahavood investeerimistegevusest</b>           |                |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus                      |                | 0              | -59 668        |
| Antud laenud                                          |                | -21 100        | -100 000       |
| Antud laenude tagasimaksed                            |                | 50 000         | 50 000         |
| Saadud intressid                                      |                | 20 034         | 12 530         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |                | <b>48 934</b>  | <b>-97 138</b> |
| <br><b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>          |                |                |                |
| Saadud laenud ning emiteeritud võlakirjad             |                | 25 000         | 100 000        |
| Saadud laenude tagasimaksed                           |                | -50 000        | -50 000        |
| Osakapitali sissemaks                                 | 7              | 0              | 60 000         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |                | <b>-25 000</b> | <b>110 000</b> |
| <br><b>Rahavood kokku</b>                             |                | <b>23 906</b>  | <b>12 862</b>  |
| <br><b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b> | 3              | <b>12 862</b>  | <b>0</b>       |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                     |                | 23 906         | 12 862         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | 3              | <b>36 768</b>  | <b>12 862</b>  |

Lisad lehekülgedel 10 kuni 16 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

**Omakapitali muutuste aruanne**

(kroonides)

|                                          | Registree-<br>ritud<br>osakapital | Registree-<br>rimata<br>osakapital | Kohustuslik<br>reserv-<br>kapital | Jaotamata<br>kasum/<br>kahjum | <b>Kokku</b>  |
|------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------|
| <b>Saldo seisuga 08.05.2007</b>          | <b>40 000</b>                     | <b>0</b>                           | <b>0</b>                          | <b>0</b>                      | <b>40 000</b> |
| Sissemaksed osakapitali                  |                                   | 20 000                             |                                   |                               | <b>20 000</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum               |                                   |                                    |                                   | 32 532                        | <b>32 532</b> |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>          | <b>40 000</b>                     | <b>20 000</b>                      | <b>0</b>                          | <b>32 532</b>                 | <b>92 532</b> |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine |                                   |                                    | 1 627                             | -1 627                        | <b>0</b>      |
| Aruandeperioodi puhaskasum               |                                   |                                    |                                   | 291                           | <b>291</b>    |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2008</b>          | <b>40 000</b>                     | <b>20 000</b>                      | <b>1 627</b>                      | <b>31 196</b>                 | <b>92 823</b> |

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 7.

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

MSR Varahalduse OÜ 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

#### A. Finantsvarad

Ettevõttel on järgmised finantsvarad: raha ja raha ekvivalendid (vt. ka arvestuspõhimõtte B), nõuded ostjate vastu (vt. ka arvestuspõhimõtte C) ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse järjepidevalt nõude arvelevõtmisest kuni selle realiseerimiseni õiglases väärtuses. Nõuete õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Kauplemiseesmärgil soetatud nõuete õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

#### B. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviiidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### C. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

### D. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3-12,5% aastas.

Piiramata kasutusega objekte (maa) ei amortiseerita.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

## E. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| - Ehitised ja rajatised      | 3-5%   |
| - Muud masinad ja seadmed    | 10-20% |
| - Muu inventar ja IT seadmed | 20-30% |

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiototel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügiikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele (vaata ka arvestuspõhimõtet osas N).

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muud laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiototel põhivaraks (vt. arvestuspõhimõtte lõigus F).

## F. Müügiotel põhivara

Müügiotel põhivaraks loetakse materiaalsed või immateriaalsed põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille puhul juhtkond on alustanud aktiivset müüгитеgevust ning varaobjekte pakutakse müügiks realistliku hinna eest võrreldes nende õiglase väärtusega.

Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevarana ning selle amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiotel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

## G. Varade väärtuse langus

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade (s.h firmaväärtus) puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (*cash generating unit*).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

## H. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

**I. Ettevõtte tulumaks**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Tulumaksuseadus näeb ette tulumaksumäära edasise alanemise alates 2010. aastast kuni 2012. aastani: 2010. aastal on maksumäär 20/80, 2011. aastal 19/81 ja alates 2012. aastast on maksumäär 18/82 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

**J. Tulude arvestus**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

**K. Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

**Lisa 2 Majanduskriisi mõjud**

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid Ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemaks lühi- ja pikaajalisemaks ohtuks, et ettevõttel ei pruugi olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid investeerimisplaanide täitmiseks ja see omakorda mõjutab otseselt ettevõtte äritegevuse alustamist.

Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada Ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

**Lisa 3 Raha ja raha ekvivalendid**

|                                        | 31.12.2008    | 31.12.2007    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Sularaha kassas                        | 11 750        | 0             |
| Pangakontod                            | 25 018        | 12 862        |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b> | <b>36 768</b> | <b>12 862</b> |

**Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed**

|                                                         | 31.12.2008    | 31.12.2007    |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Muud lühiajalised nõuded                                | 21 387        | 70 002        |
| <i>s.h Muud nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 29)</i> | <i>21 387</i> | <i>0</i>      |
| <i>Intressid</i>                                        | <i>0</i>      | <i>20 000</i> |
| <i>Lühiajaline laen eraisikule</i>                      | <i>0</i>      | <i>50 000</i> |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>                       | <b>21 387</b> | <b>70 002</b> |

**Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud**

Bilansireal „Kinnisvarainvesteeringud” on kajastatud 2007. aastal soetatud kinnistu pindalaga 0,43 ha, aadressiga Turjanurga, Kaarmise küla, Kaarma vald, Saare maakond. Investeering on kajastatud soetusmaksumuses.

**Lisa 6 Laenukohustused**

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides.

Seisuga 31.12.2007 bilansis kajastunud laenukohustus eraisiku ees summas 50 000 krooni maksti tagasi aruandeaasta septembris.

Bilansireal „Muud pikaajalised võlad” on kajastatud 2009. aasta jaanuaris tehtud ühisinvesteeringu tarbeks saadud sissemaks summas 25 000 krooni.

**Lisa 7 Omakapital**

|                             | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Osakapital (kroonides)      | 40 000     | 40 000     |
| Osade arv (tk)              | 2          | 2          |
| Osa nimiväärtus (kroonides) | 20 000     | 20 000     |

Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2008 koosneb 2 osast nimiväärtusega 20 000 krooni, mille eest on täielikult tasutud rahas.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2008 moodustas 31 (31. detsember 2007: 31) tuhat krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 24,49 tuhat krooni (31. detsembril 2007: 24,18 tuhat krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 6,51 tuhat krooni (31. detsembril 2007: 6,82 tuhat krooni).

**Lisa 8 Finantstulud ja –kulud muudelt finantsinvesteeringutelt**

|                                                                      | 2008       | 2007          |
|----------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Intressitulud antud laenudelt                                        | 287        | 32 500        |
| <b>Finantstulud ja –kulud muudelt finantsinvesteeringutelt kokku</b> | <b>287</b> | <b>32 500</b> |

**Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega**

MSR Varahalduse OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

MSR Varahalduse OÜ omanikeks on OÜ Anlem Vara (osalus 50%) ja OÜ SP Vara (osalus 50%). Mõlemad osanikud on Eestis registreeritud ettevõtted.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel lahkumishüvitise maksmise kohustust ettevõttele ei kaasneks.

Saldod seotud osapooltega:

|                                                             | 31.12.2008    | 31.12.2007    |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted                       | 21 387        | 0             |
| <b>Lühiajalised nõuded kokku</b>                            | <b>21 387</b> | <b>0</b>      |
| Lühiajaline kohustus juh. liikmega seotud isiku ees         | 0             | 50 000        |
| Pikaajaline kohustus juhatuse liikmega seotud ettevõtte ees | 25 000        | 0             |
| <b>Kohustused kokku</b>                                     | <b>25 000</b> | <b>50 000</b> |

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2008.a nii nagu ka 2007.a moodustatud allahindluseid.

## MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

MSR Varahalduse OÜ juhatus teeb osanikele ettepaneku jaotada 2008. aasta puhaskasum summas 291 krooni alljärgnevalt:

1. eraldised kohustuslikku reservkapitali – 73 krooni
2. jaotamata kasum – 218 krooni

**MSR Varahalduse OÜ müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le**

| <b>EMTAK</b> | <b>Tegevusala</b>                                    | <b>2008</b> |
|--------------|------------------------------------------------------|-------------|
| 68201        | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 0           |
|              | <b>Müügitulu kokku</b>                               | <b>0</b>    |

**MSR Varahalduse OÜ osanike nimekiri**

| Osaniku nimi  | Isikukood /<br>Äriregistri kood | Elukoht / Asukoht | Osa<br>nimiväärtus<br>kroonides | Osade<br>arv | Osalus<br>% |
|---------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------|-------------|
| Anlem Vara OÜ | 11275332                        | Tallinn           | 20,000                          | 1            | 50          |
| SP Vara OÜ    | 11182553                        | Tallinn           | 20,000                          | 1            | 50          |

## Üldandmed

| Registrikood | Ärinimi            | Majandusaasta algus | Majandusaasta lõpp |
|--------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 11385799     | MSR Varahalduse OÜ | 01.01.2008          | 31.12.2008         |

## Sidevahendid

| Liik                  | Sisu           |
|-----------------------|----------------|
| Elektronposti aadress | anlem@live.com |
| Mobiiltelefon         | +372 5017000   |

## Osanikud

| Nimi / Ärinimi | Kood / Sünniaeg | Elukoht / Asukoht                         | Osade summaarne nimiväärtus (kroonides) |
|----------------|-----------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|
| OÜ SP Vara     | 11182553        | Fr.R.Faehlmanni<br>8-8, Tallinn,<br>10125 | 20000                                   |
| ANLEM VARA OÜ  | 11275332        | Hange 8, Tallinn,<br>11616                | 20000                                   |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhi-tegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|-----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 0               | 0.00        | Jah             |

## **Majandusaasta aruande allkirjad**

MSR Varahalduse OÜ (registrikood: 11385799) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Anne Mikk (Juhatuse liige) - kinnitanud 17.12.2009