

19 -05- 2008

Majandusaasta aruanne

Anne MAZURENKO

VARAMAAD KINNISVARA OÜ

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

Registrikood: 11040066

Aadress: Jõe 2b
10151, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630
Faks: +372 6 144 631
E-mail: info@arcovara.ee

Interneti kodulehekülg: www.arcovara.ee

Põhitegevused: Kinnisvara arendamine (EMTAK 6820)
reklaamindus (EMTAK 7312)

Juhatus: Urmas Lind, Maik Teiv, Andrey Logvinenko

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
KASUMIARUANNE	5
BILANSS	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Müügitulu	16
Lisa 3 Ärikulud ja -tulud	16
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 5 Nõuded	17
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 7 Materiaalne põhivara	18
Lisa 8 Kohustused ja võlad	18
Lisa 9 Omakapital	19
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	19
Lisa 11 Finantsinstrumendid	19
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	20
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	21
JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2007. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	22

TEGEVUSARUANNE

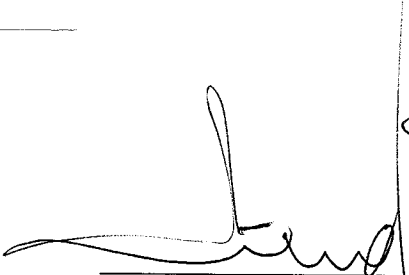
Varamaad Kinnisvara OÜ müügitulu 2007. aastal ei olnud (2006: 14 832 krooni). Põhitegevuseks on Kaarli pst 2 asuva kinnisvaraobjekti haldamine ja arendamine. 2007. aasta ettevõtte kahjumiks kujunes 330 087 (2006: 30 362 743) krooni.

2007. aastal võõrandas 1/3 ettevõtte osakapitalist AS Interfin Investments.

Kuna koostööleping Tallinna Linnavalitsusega Vabaduse väljakul ühise maa-aluse parkla rajamiseks 2007. aastal ei rakendunud, käivitas ettevõtte iseseisvalt ajutise maapealse parkla rajamiseks vajalikud protseduurid, s.h. projekteerimistingimuste taotlemise. Erastati ostueesõigust kasutades Kaarli pst 2 maa, mis on tänaseks ka kinnistatud.

2008. aasta peamised eesmärgid on Kaarli pst 2 kinnistul ajutise maapealse parkla välja ehitamine ning hilisem opereerimine kas iseseisvalt või spetsiaalset operaatorteenust kasutades.

Ettevõtte tööd juhib kolmeliikmeline juhatus, koosseisulisi töötajaid aruandeperioodil ei olnud. Töötasusid 2007. aastal ei arvestatud, juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.



Urmas Lind
Juhatuses liige



Mark Teiv
Juhatuses liige



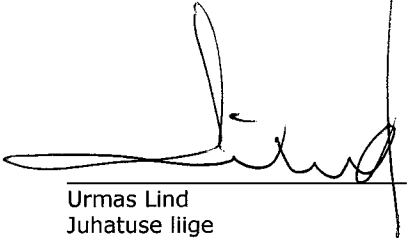
Andrey Logvinenko
Juhatuses liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

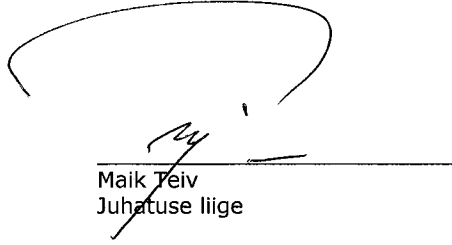
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 19 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

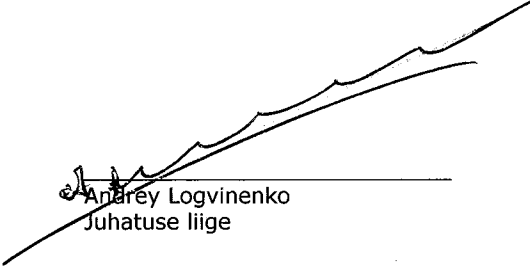
1. Varamaad Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.



Urmas Lind
Juhatuse liige



Maik Teiv
Juhatuse liige



Andrey Logvinenko
Juhatuse liige

18. veebruar 2008. a

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
24.02.2008

KASUMIARUANNE

kroonides

	Lisad	2007	2006
Müügitulu	2	0	14 832
Müüdid toodangu kulu	3	-125 981	-128 637
Brutokahjum		-125 981	-113 805
Turustuskulud	3	-36 698	0
Üldhalduskulud	3	-148 524	-492 972
Muud äritulud	3	0	65 199
Muud ärikulud	3	-1 059	-28 092 561
Ärikahjum		-312 262	-28 634 139
Finantstulud	4	1 372	85 370
Finantskulud	4	-19 197	-1 813 974
Aruandeaasta kahjum		-330 087	-30 362 743

For identification purposes only

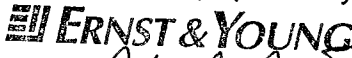
 **ERNST & YOUNG**
M.O. 2008

BILANSS

kroonides

	Lisad	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		344 127	810 128
Nõuded	5	2 630	2 704
Käibevara kokku		346 757	812 832
Põhivara			
Materlaalne põhivara	7	2 385 250	0
Põhivara kokku		2 385 250	0
VARAD KOKKU		2 732 007	812 832
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8	237 100	0
Võlad	8	356	3 544
Lühiajalised kohustused kokku		237 456	3 544
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8	2 015 350	0
Pikaajalised kohustused kokku		2 015 350	0
Kohustused kokku		2 252 806	3 544
Omakapital			
Omakapital	9	33 000 000	33 000 000
Ülekurss		698 896	698 896
Kahjum		-33 219 695	-32 889 608
Omakapital kokku		479 201	809 288
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		2 732 007	812 832

For identification purposes only



 21.02.2008

RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides

	Lisad	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikahjum		-312 262	-28 634 139
Ärikasumi korrigeerimised		0	28 026 928
Äritegevusega seotud nõuete muutus	5	75	34 035
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	8	-3 188	-52 718
Tuletisinstrumendid	11	0	-811 211
Rahavood äritegevusest kokku		-315 375	-1 437 105
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-14 250	0
Antud laenud	10	-500 000	0
Antud laenude ja kapitalirendi nõuete tagasimaksed	10	500 000	0
Saadud intressid	4	1 372	85 363
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-12 878	85 363
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laenude tagasimaksed	8	-118 550	0
Makstud intressid	4	-11 855	-83
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-130 405	-83
RAHAVOOD KOKKU		-458 658	-1 351 825
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		810 128	2 388 033
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-458 658	-1 351 825
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele	4	-7 343	-226 080
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		344 127	810 128

ÄRIKASUMI KORRIGEERIMISED

	2007	2006
Emaettevõttelt saadud laenu ja intressi tasaarveldus	0	-34 244
Kinnisvarainvesteeringute vara õiglase väärtuse muutus	0	28 061 172
Ärikasumi korrigeerimised kokku	0	28 026 928

For identification purposes only



21.02.2008

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides

	Osakapital	Ülekurs	Kahjum	Kokku
Saldo 31.12.2005	40 000	0	-2 526 865	-2 486 865
Reservkapitali suurendamine	32 960 000	698 896	0	33 658 896
Aruandeaasta kahjum	0	0	-30 362 743	-30 362 743
Saldo 31.12.2006	33 000 000	698 896	-32 889 608	809 288
Aruandeaasta kahjum	0	0	-330 087	-330 087
Saldo 31.12.2007	33 000 000	698 896	-33 219 695	479 201

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 9.

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
M. J. Laas

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Varamaad Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne koostatakse, lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse osa finants- ja kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse Eesti kroonides, kui ei ole märgitud teisiti.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Finantsaruannete esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi.

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks (lõpetamata ehitis) lähtutakse juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda juhtkonnast sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

Varuna kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elukeskkonna, üksikute eluhoonete või elamukruntide väljaarendamine ja võõrandamine, samuti esitatakse varuna kinnisvaraobjekte, mis on soetatud edasimüügis tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu omandamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti kasutusrendi maksetest või turuväärtuse kasvust, samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikema aja jooksul ja millel on mitu võimalikku kasutuseesmärki.

Kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte alles arendab kasutusrendi tingimustel renditavaks ärikeskkonnaks või kus toimub soetatud ärihoone ulatuslik rekonstrueerimine, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna alles pärast objekti valmimist (kasutusloa saamist). Need objektid on kuni valmimiseni esitatud materiaalse põhivara hulgas lõpetamata ehitisena.

Kui kinnisvaraobjektil, mis on varem kajastatud kinnisvarainvesteeringuna, tehakse lisaarendustöid, ei klassifitseerita objekti ajutiselt ümber lõpetamata ehitiseks.

Kasutusrendilepingud: ettevõtte rendileandjana

Mitme kinnisvaraportfelli kuuluva objekti rendilepingute kriitiline analüüs on näidanud, et rendile antud objektide omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved ei ole rentnikule üle kandunud. Sellised lepingud loetakse kasutusrendilepinguteks.

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
21.02.2008

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on üks hindamistehnikaid diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Eesti Panga ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (laenu ja võlad) hinnatakse ümber bilansipäeva seisuga, võttes aluseks bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes finantstulude ja -kuludena. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektil olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu muude teenuste müügist

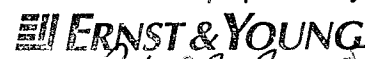
Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Maaklertegevuse tulu kajastatakse üldjuhul vahendustehingu sõlmimise hetkel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditähtajal tuluna lineaarselt. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuse, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Tulu muude kaupade müügist

Kaupade müügi tulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja tulud on üle läinud ostjale, ning juhul, kui müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

For identification purposes only

21.02.2008

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on väike. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglase väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida Raamatupidamise Toimkonna juhendid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita. Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- 1) finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande – õiglase väärtus;
- 2) lunastustähtajani hoitavad investeeringud – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 3) nõuded – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 4) müügivalmis finantsvara – õiglase väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Õiglasest väärtusest kajastatav finantsvara

Õiglasest väärtusest kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulusid. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul põhineb õiglase väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul leitakse õiglase väärtus, tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja -kulude real. Erandiks on müügivalmis finantsvara, mille õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse otse omakapitalis ümberhindluse reservi real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse vähenemise tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse vähenemise korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse vähenemisest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

Õiglasest väärtusest kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
24.02.2008

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete ja lunastustähtajani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava väärtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonteerituna samasuguste finantsvarade turul kehtiva tulususemääraga. Finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna ning sellist allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osalisele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Tuletisinstrumentid

Kontsern kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära *swap-i* katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena.

Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, v.a. selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (*hedge accounting*) alla. Viimaseid kontsernil aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud.

Intressimäära *swap-i* õiglase väärtuse määramisel kasutatakse 3-kuu EURIBORI hinnangutel (Bloomberg'ist) põhinevate tulevaste rahavoogude meetodit.

Konsolideerimine

Ettevõtte ei koosta konsolideeritud aruannet, sest tema majandusnäitajad ei vasta konsolideerimise nõuetele ja ta emaettevõtte kasutab kapitaliosaluse meetodit.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 20 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis lülitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse materiaalse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni.

Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse vähenemisest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastas on järgmised:

• hooned ja rajatised	2–18%
• masinad ja seadmed	8–20%
• transpordivahendid	15–25%
• muu inventar, tööriistad ja sisseseade	20–40%

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille ettevõtte saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse vähenemise hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse vähenemise arvestusprintsip).

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

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiotel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurendamise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate abi. Olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja 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. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtuse ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga ümberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval analüüsitakse, kas on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas (kui see on nõutud) hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest, kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge määraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse kasumiaruandes aruandeperioodi amortisatsioonikulude hulgas.

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas bilansipäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt bilansilise väärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real mis varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab ettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumulunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Kuni 31.12.2007 välja makstud (neto)dividendide maksumäär on 22/78 ning alates 01.01.2008 on maksumääraks 21/79. Tulumaksuseadus näeb ette rakendatava tulumaksumäära edasise vähenemise 1% võrra aastas, kuni on saavutatud 20/80 tase, mis hakkab kehtima pärast 01.01.2009 välja makstud dividendide kohta. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumist makstakse välja dividende. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud lisas 9.

Lisa 2 Müügitulu
 kroonides

Tegevusalad	2007	2006
Rent ja haldusteenused (EMTAK 6820)	0	5 000
Muu müügitulu (EMTAK 7312)	0	9 832
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	0	14 832

Kogu müügitulu saadi Eestis.

Lisa 3 Ärikulud ja -tulud
 kroonides

Müüdnud toodangu kulu	2007	2006
Kinnistu haldus- ja hoolduskulud	-125 981	-128 637
Müüdnud toodangu kulu kokku	-125 981	-128 637

Turustuskulud	2007	2006
Reklaamikulud	-36 698	0
Turustuskulud kokku	-36 698	0

Üldhalduskulud	2007	2006
Tööjõukulud	0	-31 798
Büroo tegevuskulud	-1 128	-277 935
Juridiline teenindus, konsultatsioonikulud	-147 396	-183 239
Üldhalduskulud kokku	-148 524	-492 972

Muud äritulud	2007	2006
Muud tulud	0	65 199
Muud äritulud kokku	0	65 199

Muud ärikulud	2007	2006
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 6)	0	-28 061 172
Viivised ja trahvid	-1 059	-321
Muud kulud	0	-31 068
Muud ärikulud kokku	-1 059	-28 092 561

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud

kroonides

Finantstulud	2007	2006
Intressitulud	1 372	85 370
Finantstulud kokku	1 372	85 370

Finantskulud	2007	2006
Intressikulud	-11 855	-83
Kahjum valuutakursi muutustest	-7 342	-226 080
Muud finantskulud	0	-1 587 811
Finantskulud kokku	-19 197	-1 813 974

Lisa 5 Nõuded

kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	2 622	2 697
Nõuded ostjate vastu kokku	2 622	2 697
Viitlaekumised		
Intressid	8	7
Viitlaekumised kokku	8	7
Nõuded kokku	2 630	2 704

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

kroonides

Saldo seisuga 31.12.2005	0
Soetused	28 061 172
Kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 3)	-28 061 172
Saldo seisuga 31.12.2006	0
Soetused, v. a. kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	2 385 250
Ümberklassifitseerimised materiaalseks põhivaraks	-2 385 250
Saldo seisuga 31.12.2007	0

Ettevõtte juhtkond püüdis kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel tugineda sõltumatute hindajate hinnangutele, kuid antud kinnistu puhul osutus see võimatuks. Seepärast klassifitseeriti kinnisvarainvesteering 2007. aastal ümber lõpetamata ehitiseks.

Lisa 7 Materiaalne põhivara
 kroonides

	Lõpetamata ehitis ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2006	0	0
Ümberklassifitseerimised	2 385 250	2 385 250
Jääkväärtus 31.12.2007	2 385 250	2 385 250
<i>Soetusmaksumus 31.12.2007</i>	<i>2 385 250</i>	<i>2 385 250</i>
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2007</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Ümberklassifitseerimised:

	Lõpetamata ehitis ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
Ümberklassifitseerimised kokku 2006. aastal	0	0
Poleliolevate äriobjektide ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest	2 385 250	2 385 250
Ümberklassifitseerimised kokku 2007. aastal	2 385 250	2 385 250

Lisa 8 Kohustused ja võlad
 kroonides

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED
Lühiajalised laenukohustused

	31.12.2007	31.12.2006
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, s.h	237 100	0
Muud laenud	237 100	0
Lühiajalised laenukohustused kokku	237 100	0

Pikaajalised laenukohustused

	31.12.2007	31.12.2006
Pikaajalised laenukohustused kokku	2 252 450	0
sh. kohustuste lühiajaline osa	237 100	0
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	2 015 350	0
<i>Muud laenud</i>	<i>2 015 350</i>	<i>0</i>

VÕLAD

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	297	3 544
Viitvõlad		
Muud viitvõlad	59	0
Viitvõlad kokku	59	0
Võlad kokku	356	3 544

Laenukohustustes kajastatakse maa ostuhinna järelmaksu Harju Maavalitsusele, mille intress on 10% ja makse tähtaeg 10.01.2017. 2007. aastal maksti laenu tagasi 118 550 krooni.

Lisa 9 Omakapital

kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Lihtaktsiad nominaalväärtuses (tk)	3	2
Osakapital	33 000 000	33 000 000
Ülekursi aksia kohta (kroonides)	232 965	349 448
Ülekursi kokku	698 896	698 896

Varamaad Kinnisvara OÜ emaeetevõtte müüs 2007. aastal 1/3 ettevõtte osadest.

Ettevõtte omakapital ei vasta Äriseadustiku § 176 nõuetele. Ettevõtte omanikud on otsustanud välja ehitada kinnistule Kaarli pst 2 ajutise maapealse parkla ning hiljem opereerida kas iseseisvalt või spetsiaalset operaatorteenust kasutades. Kõik kooskõlastused Tallinna linnaga on käesolevaks ajaks olemas ning hetkel käib ehituslike hinnapakkumiste võtmine ja sobiva operaatori ettevõtte leidmine. Esialgsete plaanide järgi on parkla avamine 01.05.2008. Selle tulemusena on plaanis et ettevõtte omakapital saavutab vastavuse Äriseadustiku nõuetele ning ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Dividendide tulumaks

Ettevõtte kahjum moodustas 31.12.2007 seisuga 33 219 695 krooni. Seega ei saa ettevõtte dividende välja maksta ja tal ei kaasne ka dividendide tulumaksukohustust.

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

kroonides

Kuni 10.08.2006 kuulus Varamaad Kinnisvara OÜ Kantauro OÜ-le ja Bariot Group OÜ-le. 2006. aasta tehingutes omanike ja juhatuse liikmetega kajastatakse tehinguid nende ettevõtetega.

Alates 11.08.2006 kuulub Varamaad Kinnisvara OÜ Arco Vara gruppi, kelle ettevõtteid loetakse seotud osapoolteks. Tehingutes emaeetevõttega kajastatakse tehinguid grupi emaeetevõtte Arco Vara AS-ga ja Varamaad Kinnisvara OÜ emaeetevõtte Arco Vara Saare Kinnistud OÜ-ga.

TEHINGUD EMAETTEVÕTTEGA	2007	2006
Antud laenu	500 000	0
Antud laenude tagasimaksed	500 000	0
Ostud	49 200	19 674

TEHINGUD OMANIKEGA NING JUHATUSE LIIKMETEGA	2007	2006
Saadud laenude tagasimaksed	0	31 729 440
Makstud intressi	0	1 963 700

Ettevõtte ostis teenuseid Arco Vara AS-lt.

Lisa 11 Finantsinstrumendid

21.06.2006 sai Varamaad Kinnisvara OÜ 2005. aastal sõlmitud Hansapanga valuuta swap-tehingust finantskulu 1 587 811 krooni, millest kahjumit tuletisinstrumentidelt 811 211 krooni.

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Varamaad Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Varamaad Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on lisatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning 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 raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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 kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

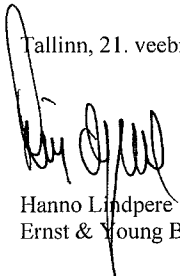
Arvamus

Meie arvates kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Varamaad Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamust mittemõjutavad asjaolud

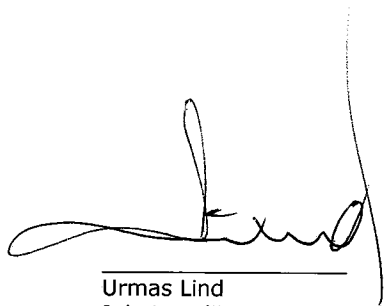
Tegemata märkust meie arvamuses juhime Teie tähelepanu raamatupidamisaruande lisale nr. 9. Ettevõtte omakapitali seisuga 31. detsember 2007 ei vasta Eesti Vabariigi Äriseadustiku §-is 176 viidatud nõuetele. Ettevõtte omanike kommentaarid ettevõtte omakapitali Eesti Vabariigi Äriseadustikuga vastavusse viimise tegevusplaanide kohta on toodud eelpool nimetatud lisas.

Tallinn, 21. veebruar 2008

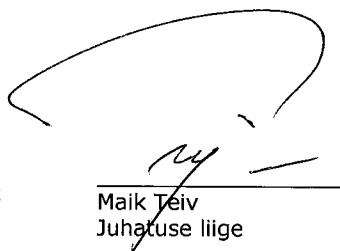

Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS

KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

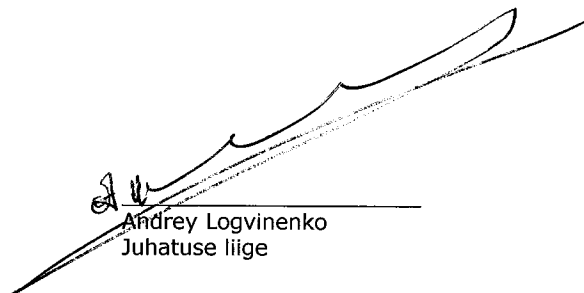
Juhatus teeb Varamaad Kinnisvara OÜ üldkoosolekule ettepaneku kahjum (33 219 695 krooni) katta järgmiste perioodide jooksul.



Urmas Lind
Juhatuses liige



Maik Teiv
Juhatuses liige

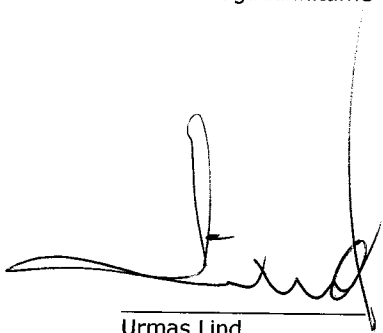


Andrey Logvinenko
Juhatuses liige

18. veebruar 2008. a

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2007. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

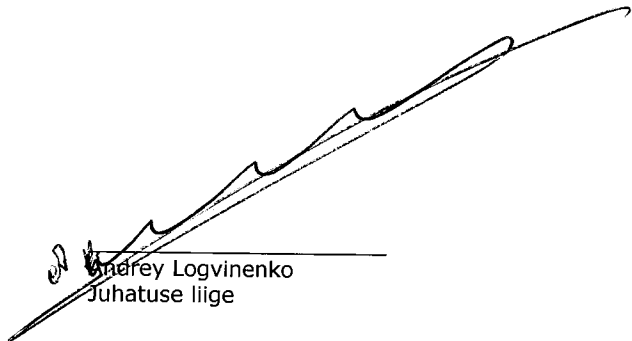
Käesolevaga kinnitame Varamaad Kinnisvara OÜ 2007. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



Urmas Lind
Juhatuselige



Maik Teiv
Juhatuselige



Andrey Logvinenko
Juhatuselige

08. aprill 2008. a