

31.03.2005

23

Linnakohus

KONTROLLITUD

Majandusaasta aruanne

OÜ VARA JA HOOLDUS

Majandusaasta algus: 1. oktoober 2003
Majandusaasta lõpp: 30.september 2004

Äriregistri kood	10057567
Aadress:	Kotka 1, Tallinn 11315
Telefon:	651 8836
Faks:	651 8831
Elektronpost	vjh@vjh.ee
Põhitegevusala:	Kinnis- ja vallasvara haldamine ja hooldamine
Tegevjuht:	Urmas Kivisalu
Audiitor:	Rimess MRI OÜ



31.03.2005

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne [SKEEM 1]	6
Rahavoogude aruanne [alustades puhaskasumist]	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1 Raha ja pangakontod	13
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksud	13
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 6 Tütar- ja sidusettevõtted	14
Lisa 7 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	14
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 9 Materiaalne põhivara	15
Lisa 10 Kapitalirent	15
Lisa 11 Võlakohustused	16
Lisa 12 Ostjate ettemaksed	16
Lisa 13 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	17
Lisa 14 Omakapital	17
Lisa 15 Lühiajalised kohustused	17
Lisa 16 Müügitulu	17
Lisa 17 Muud äritulud	17
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 19 Muud tegevuskulud	18
Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega	18
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	20
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	21
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele	22

31.03.2005

TEGEVUSARUANNE

Osühing Vara ja Hooldus alustas oma tegevust 1996. aastal.

Perioodil 01.10.2003 – 30.09.2004.a põhitegevuseks oli:

1. kinnis- ja vallasvara ning tema oluliste osade tehnilise teenindamise vahendamine;
2. üüri- ja hoolduslepingute sõlmimine ning lõpetamine, korteriomaniikega hoone mõttelise osa hoolduslepingute sõlmimine, täitmise kontroll;
3. hooldustasude, üüri- ja muude maksete arvestamine, nende vastuvõtmine ja sissenõudmine;
4. kommunaalteenuste vahendamine elanikele;
5. elu- ja mitteiluruumide arvestuse pidamine, tehnilise dokumentatsiooni kogumine, säilitamine, lepingute vormistamine ja nimetatud ruumide sihipärase kasutamise kontrollimine;
6. elu- ja mitteiluruumide erastamine ning võõrandamine.

Ühel juhatuse liikmel on nõukoguga leping, kus tagasikutsumisel või ametist lahkumisel on ettenähtud hüvitis nelja kuupalga ulatuses.

Perioodi kasum oli	7 499 845 krooni
Nõukogu liikmete töötasu	120 000 krooni
Juhatusel liikmete töötasu	343 000 krooni
Muu töötasu	1 343 789 krooni
Töötajate arv	11

Tütarettevõtte osühing Maakri KVF asutati 22.10.2002.a., mille põhitegevusalaks on kinnis- ja vallasvara haldamine ja hooldamine.

Perioodil 01.10.2003.a – 30.09.2004.a tütarettevõtte käive oli 2 541 320 krooni ning kasum 1 289 670 krooni.

Järgmisel majandusaastal tuleb lõpule viia elu- ja mitteiluruumide erastamine ning võõrandamine.



21.03.2005

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Vara ja Hooldus 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. OÜ Vara ja Hooldus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

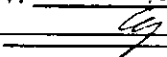

Juhatus liige
(Urmas Kivisalu)


Juhatus liige
(Marju Elmat)

Tallinn, 15. novembril 2004

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 14.12.04

Allkiri: 

RIMESS MRI

31.03.2005

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	01.10.2003- 30.09.2004	01.10.2002- 30.09.2003 korregeeritud
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	5 620 925	2 661 910
Nõuded ostjate vastu	2	530 033	769 089
Muud nõuded	7	3 016 929	1 965 111
Viitlaekumised ja ettemaksed	3	65 356	167 756
Varud ja müügiototel varad		420 920	697 294
Käibevara kokku		9 654 163	6 261 160
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5,6	1 439 848	150 000
Pikaajalised nõuded	7	2 000 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	8	1 436 586	1 583 946
Materiaalne põhivara	9	1 388 472	939 172
Põhivara kokku		6 264 906	2 673 118
VARAD KOKKU		15 919 069	8 934 278
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	10,11	260 424	179 711
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	12	1 274 909	1 524 948
Võlad tarnijatele		211 527	303 464
Maksuvõlad	4	103 933	180 918
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	13	272 657	284 204
Lühiajalised eraldised	15	81 081	81 081
Lühiajalised kohustused kokku		2 204 531	2 554 326
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	10,11	616 255	424 058
Pikaajalised eraldised	15	1 241 165	1 322 247
Pikaajalised kohustused kokku		1 857 420	1 746 305
KOHUSTUSED KOKKU		4 061 951	4 300 631
Omakapital			
Osakapital	14	42 000	42 000
Ülekurss	14	604 280	604 280
Kohustuslik reservkapital		10 000	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		3 977 367	1 007 547
Aruandeaasta kasum (kahjum)		7 223 471	2 969 820
OMAKAPITAL KOKKU		11 857 118	4 633 647
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		15 919 069	8 934 278

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 14.12.04

Allkiri: 

RIMESS MRI

31.03.2005

Kasumiaruanne [SKEEM 1]
(kroonides)

	Lisa nr	01.10.2003- 30.09.2004	01.10.2002- 30.09.2003
Müügitulu	16	3 143 876	5 110 193
Muud äritulud	17	6 828 973	2 405 441
Kaubad, toore, materjal ja teenused	18	2 889 377	3 376 112
Muud tegevuskulud	19	1 245 507	1 291 162
Lootusetud ja ebatõenäoliselt laekuvad summad	2	-2 707 268	-2 897 883
Tööjõu kulud			
Palgakulu		1 834 345	1 841 099
Sotsiaalmaks		602 955	594 595
Tööjõu kulud kokku		2 437 300	2 435 694
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9	403 209	389 244
Muud ärikulud		117	2 172
Ärikasum (-kahjum)		5 704 607	2 919 133
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	6	1 289 848	0
Intressitulud		284 150	101 950
Finantskulud		55 134	51 263
Finantstulud ja -kulud kokku		1 518 864	50 687
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		7 223 471	2 969 820
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		7 223 471	2 969 820

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 14.12.04

Allkiri:

RIMESS MRI

31.03.2005

Rahavoogude aruanne [alustades puhaskasumist]

(kroonides)

	Lisa nr	01.10.2003- 30.09.2004	01.10.2002- 30.09.2003
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		7 223 471	2 969 820
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9	403 209	389 244
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest		0	-49 568
Finantstulu tütarettevõtelt		-1 289 848	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-299 335	-310 835
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-553 791	-18293
Makstud intressid		-51 745	-50 057
Kokku rahavood äritegevusest		5 431 961	2 930 311
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-100 192	-67 567
Materiaalse põhivara müük		0	49 568
Soetatud tütarettevõtted		0	-150 000
Antud laenud		-5 725 000	-1 745 000
Antud laenude tagasimaksed		3 490 000	0
Saadud intressid		194 293	1 941
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-2 140 899	-1 911 058
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-277 527	-104 821
Laenude tagasimaksed		-54 520	0
Osakapitali suurendamine		0	1 900
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-332 047	-102 921
Rahavood kokku		2 959 015	916 332
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	2 661 910	1 745 578
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 959 015	916 332
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	5 620 925	2 661 910

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 14.02.06

Allkiri:

RIMESS MRI

31.03.2005

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osa- kapital	Ülekurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 01.10.2002	40 100	5 494 568	10 000	-4 890 288	654 380
Emiteeritud osakapital	1 900	0	0	0	1 900
01.10.02-30.09.03. a puhaskasum	0	0	0	2 969 820	2 969 820
Eelmise perioodi kasum		-4 890 288		5 189 381	299 093
Saldo seisuga 30.09.2003					
2003. a aastaaruandes kajastatud	42 000	604 280	10 000	3 268 913	3 925 193
Muudatused arvestuspõhimõtetes				708 454	708 454
Korrigeeritud saldo seisuga 30.09.2003	42 000	604 280	10 000	3 977 367	4 633 647
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	7 223 471	7 223 471
Saldo seisuga 30.09.2004	42 000	604 280	10 000	11 200 838	11 857 118

Vastavalt OÜ Vara ja Hooldus põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 14.12.04

Allkiri: 

RIMESS MRI

31.03.2005

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Vara ja Hooldus 01.10.2003 – 30.09.2004 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.

OÜ Vara ja Hooldus ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet.

Emaettevõtte aruandes kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõttesse kapitaliosaluse meetodil.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena kajastatakse väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Üüri/hooldustasud ning kommunaalteenuste vahendamise nõuded, mis ületavad üle ühe aasta, on kantud kuluks kui ebatõenäoliselt laekuvad arved. Rendi ja muude nõuete osas on kantud kuludeks nõuded, mis on vanemad kui kolm kuud. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vahendamisenä.

Muud nõuded

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Kuupäev: 14.12.04

Allkiri: 

RIMESS MRI

91 03 2005

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuväs 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.

Tütar- ja sidusettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emasettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emasettevõtte kontrolli all olevaks, kui emasettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emasettevõtte on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- või sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütar- või sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasise kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütar- või sidusettevõtte kohustusi - sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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).

Kinnisvarainvesteeringuobjekte on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Kinnisvarainvesteeringu hoonet amortiseeritakse 1,5% aastas, renoveermistööde amortisatsiooninormiks on 10% aastas.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised

33 aastat

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Kuupäev: 14.12.04

Allkiri:

RIMESS MRI

31.03.2005

Muud masinad ja seadmed	4 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3-4 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, määraes neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse samaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 26/74 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Allkajastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 14.12.04

Allkiri: 

RIMESS MRI

8 1 03 7005

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline, ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital, mis moodustab 24% osakapitalist. 2001.a. ühinesid OÜ Vara ja Hooldus ning AS Elumaja ja ühinemise tulemusel on osakapital 10 000 krooni. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Arvestuspõhimõtete ja informatsiooni esitusviisi muudatused

Arvestuspõhimõtete muudatusel on korrigeeritud algbilanssi. Bilanssi võeti uuesti arvele eelmistel perioodidel kahjumisse kantud erastamata eluruumid (OÜ Vara ja Hooldus on eluruumide erastamise kohustatud subjekt) summas 697 294 krooni müügiootel varana ning 11 160 krooni kinnisvarainvesteeringuna, kokku 708 454 krooni. Enne korrigeerimist

varades - bilansikirjel "Varud ja müügiootel varad" 0 krooni,
bilansikirjel "Kinnisvarainvesteeringud" 1 572 786 krooni
omakapitalis – bilansikirjel "Aruandeaasta kasum (kahjum)" 2 969 820 krooni;
Peale korrigeerimist
varades - bilansikirjel "Varud ja müügiootel varad" 697 294 krooni,
bilansikirjel "Kinnisvarainvesteeringud" 1 583 946 krooni
omakapitalis – bilansikirjel "Aruandeaasta kasum (kahjum)" 3 678 274 krooni.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 14.12.04

Allkiri: 

RIMESS MRI

31.03.2005

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	30.09.2004	30.09.2003
Sularaha kassas	49 419	8 017
Pangakontod	5 571 506	2 653 893
Raha ja pangakontod kokku	5 620 925	2 661 910

Pangakontode hulgas on ka konto summas 2 317 699 krooni, mis kuulub kontsernikontode koosseisu vastavalt kontsernilepingule. Vt. Lisa 20

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	30.09.2004	30.09.2003
Ostjatelt laekumata arved	12 666 643	15 798 788
Ebatähtsusele laekuvad arved	-12 136 610	-15 029 699
Nõuded ostjate vastu kokku	530 033	769 089

	01.10.2003- 30.09.2004	01.10.2002- 30.09.2003
Algsaldo	15 029 699	16 505 556
Ebatähtsusele hinnatud nõuded	2 893 089	2 630 943
Ebatähtsusele nõuete laekumine	5 786 178	4 106 800
Lõppsaldo	12 136 610	15 029 699

Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed

	30.09.2004	30.09.2003
Intressid	16	100 347
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	4 242	1 994
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	61 098	65 415
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	65 356	167 756

Lisa 4 Maksud

Maksuliik	30.09.2004		30.09.2003	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	8 278	0	90 915
Ettevõtte tulumaks	0	5 645	32	2 108
Üksikisiku tulumaks	0	31 987	0	33 948
Sotsiaalmaks	0	53 524	2	50 167
Kohustuslik kogumispension	0	2 572	0	2 535
Töötuskindlustusmaks	0	1 927	0	1 245
Maamaks	4 242	0	1960	0
Kokku	4 242	103 933	1 994	180 918

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 19.02.04

Allkiri: 

RIMESS MRI

31.03.2005

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	30.09.2004	30.09.2003
Tütarettevõtete aksiad ja osad (lisa 6)	150 000	150 000
Tütartettevõtte kasum	1 289 848	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	1 439 848	150 000

Lisa 6 Tütar- ja sidusettevõtted

2004. a omas OÜ Vara ja Hooldus osalust järgmises tütarettevõttes:

	OÜ Maakri KVF	KOKKU
Asukoht	Eesti	
Põhitegevusala	Kinnisvara hooldus	
Osaluse % aasta alguses	100	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	150 000	150 000
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	150 000	150 000
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	1 289 848	1 289 848
Osaluse % aasta lõpus	100	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	1 439 848	1 439 848

Lisa 7 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Saldo 30.09.2004	Tagasimakse tähtaeg 12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi- määr
Nõuded tütarettevõtte vastu	4 663 296	2 663 296	2 000 000	8%
Nõuded omanike vastu	353 633	353 633		8%
Kokku	5 016 929	3 016 929	2 000 000	

	Saldo 30.09.2003	Tagasimakse tähtaeg 12 kuu jooksul	Intressi- määr
Muud nõuded	1 965 111	1 965 111	8%
Kokku	1 965 111	1 965 111	

Arutanud ja kinnitanud:

Kuupäev: 14.12.04

Allkiri:

RIMESS MRI

31.03.2005

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

	2004	2003
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	214 065	200 552
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	81 081	67 568
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	132 984	132 984

2004. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 30.09.2003	1 583 946
Aruande aastal arvestatud kulum	-147 360
Saldo 30.09.2004	1 436 586

Lisa 9 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Saldo seisuga 30.09.2003				
Soetusmaksumus	377 404	819 000	761 902	1 958 306
Akumuleeritud kulum	-89 634	-181 953	-747 547	-1 019 134
Jääkmaksumus	287 770	637 047	14 355	939 172
01.10.03-30.09.04. a toimunud muutused				
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	604 957	100 192	705 149
Müük, mahakantud	0	0	-223 165	-223 165
Arvestatud kulum	-11 304	-211 301	-33 244	-255 849
Müüdud ja mahakantud kulum			223 165	223 165
Saldo seisuga 30.09.2004				
Soetusmaksumus	377 404	1 423 957	638 929	2 440 290
Akumuleeritud kulum	-100 938	-393 254	-557 626	-1 051 818
Jääkmaksumus	276 466	1 030 703	81 303	1 388 472

Täielikult amortiseerunud põhivara (0-jääkväärtusega) oli OÜ Vara ja Hooldus raamatupidamises seisuga 30.09.2004.a. arvel soetusmaksumuses 494 053 krooni.

Lisa 10 Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Masinad ja seadmed	KOKKU
Saldo seisuga 30.09.2003		
Soetusmaksumus	819 000	819 000
Akumuleeritud kulum	-181 953	-181 953
Jääkmaksumus	637 047	637 047
Soetatud	604 957	604 957

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Koopidev: 14.12.04

Allkiri:

RIMESS MRI

21.03.2005

Saldo seisuga 30.09.2004

Soetusmaksumus	1 423 957	1 423 957
Akumuleeritud kulum	-393 254	-393 254
Jääkmaksumus	1 030 703	1 030 703

OÜ Vara ja Hooldus rendib kapitalirendi tingimustel sõiduautosid. Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisas 11.

Sõiduauto Saab 9-5 Estate on Vara väljaostu eesõigus. Kui Rentnik on Vara tagastamistähtpäevaks kohaselt Vara Rendileandjale üle andnud, jõustub Müüja tagasiostuoptsioon.

Sõiduauto Lexus GS liisinguvõtjal on väljaostu eesõigus liisingese omandada 6675,38 EUR.

Sõiduauto Alfa Romeo liisinguvõtjal on õigus liisingese omandada 4850,23 EUR.

Sõiduauto Land Rover liisinguvõtjal on väljaostu eesõigus liisingese omandada 9523,11 EUR.

Lisa 11 Võlakohustused

	Saldo 30.09.2004	Tagasimakse tähtaeg		Intressimäär
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Kapitalirendikohustused	260 424	260 424	0	6,5-9%
Kapitalirendikohustused	616 255	0	616 255	6,5-9%
Kokku	876 679	260 424	616 255	

	Saldo 30.09.2003	Tagasimakse tähtaeg		Intressimäär
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Kapitalirendikohustused	125 191	125 191	0	8-9%
EARP lühiajaline laen	54 520	54 520	0	
Kapitalirendikohustused	424 058	0	424 058	8-9%
Kokku	603 769	179 711	424 058	

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides.

Lisa 12 Ostjate ettemaksed

	30.09.2004	30.09.2003
Remondifondi ettemaksed	996 595	1 091 995
Korteriomandiseadmise ettemaksed	38 538	269 353
Üüri ettemaksed	239 776	163 600
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	1 274 909	1 524 948

Allkirjastatud identifiitsõimiseks

Kuupäev: 14.12.04

Allkiri:

RIMESS MRI

21.03.2005

Lisa 13 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	30.09.2004	30.09.2003
Võlad töövõtjatele	215 545	187 989
Muud viitvõlad	57 112	96 215
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	272 657	284 204

Lisa 14 Omakapital

	30.09.2004	30.09.2003
Osakapital (kroonides)	42 000	42 000
Osakute arv (tk)	42	42
Osade nimiväärtus (kroonides)	1 000	1 000

Lisa 15 Lühiajalised kohustused

Rendile antud varale on rentnik teinud parendustöid. Parandustööd on vastavalt rendilepingule kooskõlastatud rendileandjaga. Rendileandja on võtnud endale kohustuse hüvitada rentnikule rendilepingu lõppedes varale tehtud parendustööde jääkmaksmus. Eraldi on moodustatud lähtudes juhtkonna hinnangust eraldiste täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Lisa 16 Müügitulu

OÜ Vara ja Hooldus müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2004	2003
Elamute haldusteenused	202 685	299 624
Kommunaalteenuste vahendamine	1 138 923	2 426 399
Rent	1 621 078	2 238 305
Muud müügitulud	181 190	145 865
Kokku	3 143 876	5 110 193

Kõik teenused on osutatud Eesti Vabariigis.

Lisa 17 Muud äritulud

	2004	2003
Elu- ja mitteeluruumide erastamine	6 816 501	2 014 370
Tulu põhivara müügist	0	49 568
Kahjude hüvitus, saadud viivised	12 472	338 503
Muud äritulud	0	3000
Muud äritulud kokku	6 828 973	2 405 441

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 14.12.04

Allkiri:

RIMESS MRI

31.03.2005

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2004	2003
Ostetud hooldusteenused	823 303	1 053 430
Kaup	276 374	0
Kommunaalteenuste ost	1 179 974	2 247 434
Alltöövõtutööd	609 726	75 248
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	2 889 377	3 376 112

Lisa 19 Muud tegevuskulud

	2004	2003
Kontorikulud	569 045	624 866
Autokulud	224 436	192 945
Ostetud teenused	403 693	357 109
Muud kulud	48 333	116 242
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	1 245 507	1 291 162

Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Vara ja Hooldus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tüdarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

OÜ Vara ja Hooldus arvelduskontod Hansapangas kuuluvad OÜ Vara ja Hooldus kontsernikonto koosseisu. Lisaks kuulub kontsernikonto koosseisu veel:

- OÜ Maakri KVF liimit 2 000 000 krooni, kasutatud 1 305 299 krooni;
- OÜ New Idea liimit 500 000 krooni;
- OÜ Vertikal liimit 500 000 krooni.

Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

OÜ Vara ja Hooldus on 01.10.2003.a – 30.09.2004.a osutanud teenuseid ja antud laenud järgmistele seotud osapooltele:

	2004		2003	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtted	0	0	17 122	55 613
Osanikega seotud ettevõtted	185 923	30 331	0	0
Teenuste ost-müük kokku	185 923	30 331	17 122	55 613
Tüdarettevõtted	0	2 000 000	0	0
Osanikega seotud ettevõtted	0	1 725 000	0	330 000
Antud laenud kokku	0	3 725 000	0	330 000

Allkirjastatud identiteetidega:

Kuupäev: 14.12.04

Allkiri:

RIMESS MRI

31.12.2005

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2004	31.12.2003
Tütarettevõtted	2 663 296	0
Osanikega seotud ettevõtted	353 633	330 000
Lühiajalised nõuded kokku	3 016 929	330 000

	31.12.2004	31.12.2003
Tütarettevõtted	2 000 000	0
Pikaajalised nõuded kokku	2 000 000	0

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 14.12.04

Allkiri: 

RIMESS MRI

31.02.2005

RIMESS MRI OÜ
Uus-Tatari 25 / Veerenni 13
10134 Tallinn
Tel: +372 612 0420
Fax: +372 612 0421E-mail: rimess@rimess.ee
Internet: www.rimess.eeReg. nr 10384467
KMKR nr. EE100086678**Audiitori järeldusotsus**

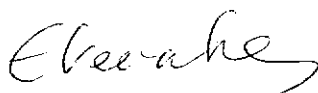
OÜ Vara ja Hooldus osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Vara ja Hooldus 30.09.2004.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise heast tavast lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 30.09.2004.a. bilansi mahuks 15.919.069 krooni ja finantstulemuseks 7.223.471 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Vara ja Hooldus finantsseisundit seisuga 30.09.2004.a. ja siis lõppenud majandusaasta tulemit ja rahavoogusid.

Tallinnas, 14.detsembril 2004.a.

Eva Veinberg
Vannutatud audiitor

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Vara ja Hooldus juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 01.10.2003-30.09.2004 aasta puhaskasum summas 7 223 471 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasum – 11 200 838 tuhat krooni

Ühtlasi teeb juhatuse ettepaneku maksta osanikele kuni 30. septembrini 2004.a kogunenud jaotamata kasumist dividende summas 3 000 000 krooni.

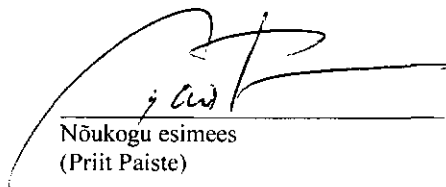
31.03.2005

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele

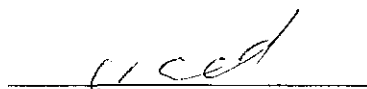
OÜ Vara ja Hooldus 01.10.2003.a -30.09.2004.a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 03. jaanuaril 2005.a.



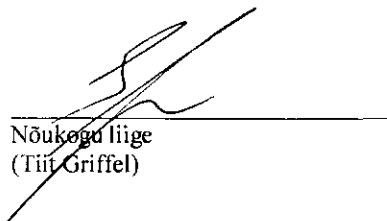
Juhatuse liige
(Urmas Kivisalu)



Nõukogu esimees
(Priit Paiste)



Juhatuse liige
(Marju Elmat)



Nõukogu liige
(Tiit Griffel)



Nõukogu liige
(Kaja Kivisalu)

Osanike nimekiri
Vastavalt äriseadustiku § 334.

Osaühing Vara ja Hooldus osanikud on :

1. AS Servikol registrikood 10265975, Tallinn
2. OÜ Vertikal registrikood 10871227, Tallinn
3. OÜ New Idea registrikood 1082 5813, Tallinn

Iga osanik omab osa 33,3% , väärtusega 14.000 krooni alates 24.11.2003.a