

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30.06.2006

16 lk 61867
.....
ES

OÜ Värskas Vara

Majandusaasta aruanne

01.01.2005-31.12.2005

Registrinumber: 10850018
Aadress: Väike-Rõsna küla, Värskas vald, Põlvamaa 64001
Telefon: 372 79 93 903
Faks: 372 79 64 686
Elektronpost: vello.saar@spavarska.ee
Audiitor: PKF Estonia OÜ
Põhitegevusala: kinnis- ja vallasvaratehingud, kinnisvaraarendus-
ja hooldus
Lisatud: Audiitori järeldusotsus
Majandusaasta kasumi jaotuse ettepanek
Osanike nimekiri

30 -06- 2006

OÜ Värskä Vara
Majandusaasta aruanne 2005

Sisukord

Sisukord.....	2
Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne.....	6
Omakapitali muutuste aruanne.....	7
Arvestusmeetodid.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Lisa 1 Ettemaksed.....	9
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud.....	9
Lisa 3 Materiaalne põhivara.....	10
Lisa 4 Võlakohustused.....	10
Lisa 5 Maksud.....	11
Lisa 6 Viitvõlad.....	11
Lisa 7 Seotud osapooled.....	11
Lisa 8 Müügitulu.....	12
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud.....	12
Lisa 10 Tulumaks.....	12
Lisa 11 Laenude tagatised.....	12
Majandusaasta aruande allkirjad	13

Juhataja



30-06-2006

OÜ Värskas Vara
Majandusaasta aruanne 2005

Tegevusaruanne

OÜ Värskas Vara on asutatud 2002.aastal. OÜ Värskas Vara asutajaks on mitterahalise sissemaksega AS Värskas Sanatoorium. Osakapitali suurus on 400 000 (nelisada tuhat) krooni, kuid asutajale kuuluva osa väljalaskehind on 7 783 841 (seitse miljonit seitsesada kaheksakümmend kolm tuhat kaheksasada nelikümmend üks) krooni. Osa väljalaskehinna ja nimiväärtuse vahe moodustab ülekursi.

OÜ Värskas Vara tegevusaladeks on kaubandus- ja vahendustegevus; juriidilised-, majandus- ja finantskonsultatsioonid; transporditeenused; toitlustamine; kinnis- ja vallasvaratehingud; kinnisvaraarendus ja- hooldus ning kinnisvara rentimine ja üürimine.

Oma tegevuses oleme juhitud osatähtsuse põhikirjast ja nõukogu otsustest. 2005 aasta põhitegevuseks oli osatähtsuse kinnisvara rentimine, hooldamine ja arendamine.

Osatähtsuse on sõlmitud tähtsuse hoonestatud kinnistu rendileping ematähtsuse Värskas Sanatooriumiga. Samuti on sõlmitud ruumide rendilepingud OÜ KU&KA, FIE Heilika Härmaski'ga, FIE Tea Kaaleste'ga, Röpina TÕ'ga ja Värskas Calor OÜ'ga.

Ematähtsuse AS Värskas Sanatoorium on 2005 aastal OÜ-le Värskas Vara andnud pikaajalist laenu kinnisvara arendamiseks summas 2 359 065 krooni. Laenuintress on 3%.

Kinnisvara arendamiseks on OÜ Värskas Vara teinud 2005 aastal kapitalimahutusi 2 563 843 krooni, mille abil on asfalteeritud uuesti parkla, välja vahetatud joogivee välistrass, lõpetatud koostöös ematähtsusega poolelioleva majutuskorpuse ehitamine, uuendatud 3 x hotellikorpuse fassaad, alustatud on sööklakorpuse välisfassaadi uuendamist, rekonstrueeritud hotelli soojasõlm, ostetud ja paigaldatud uus telefoni keskjaam, rekonstrueeritud mineraalvee ülepumpala katus ja renoveeritud sööklakorpuse katus.

2006 aastal on planeeritud ematähtsuse abiga rekonstrueerida ravilakorpuse soojasõlm, renoveerida ravilas vanniruumid, rekonstrueerida osaliselt ventilatsioon, ehitada tuleõõke sektsioonid, lõpetada sööklakorpuse ja 6x hotellikorpuse välisfassaadi uuendamine, soetada uus murutraktor

OÜ Värskas Vara nõukogu on kolme liikmeline. Personaalselt Jaan Kabin, Ülo Mäeots ja Madis Talgre. Juhatus on ühe liikmeline. Juhataja Vello Saar.

Nõukogule ja juhatajale töötasu ega kompensatsioon ei makstud.

Täistööajaga töötajaid OÜ Värskas Vara's 2005 aastal tööl ei olnud. Osalise tööajaga töötajaid aasta lõpuks 2 inimest.

Töötasudeks arvestati 2005 a 70 337 krooni s.h. sots maksu 17 644 krooni

Juhataja



TAHUS MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-06-2005

OÜ Värskas Vara
Majandusaasta aruanne 2005

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Värskas Vara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted ning informatsiooni esitusviis on kooskõlas raamatupidamise seaduses sätestatud nõuete ja alusprintsipidega ning Eesti hea raamatupidamistavaga. Tegevjuhtkonna hinnangul on OÜ Värskas Vara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2005 ja aruande koostamispäeva 13.02.2005 a. vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil OÜ Värskas Vara seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamise seisuga.

Tegevjuhtkond kinnitab lehekülgedel 4 kuni 12 esitatud raamatupidamise aastaaruande õigsust ja täielikkust.

Juhataja



30-06-2006

OÜ Värska Vara
Majandusaasta aruanne 2005

Bilanss
(kroonides)

AKTIVA	Lisa	31.12.2005	31.12.2004
Käibevara			
Raha		16 374	8 060
Ostjate tasumata summad		6 075	5 691
Ettemaksed	1	57 062	23 834
Tooraine ja materjal		-	11 800
Käibevara kokku		79 511	49 385
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2	12 589 455	10 322 879
Materiaalne põhivara	3	293 479	543 651
Põhivara kokku		12 882 934	10 866 530
AKTIVA KOKKU		12 962 445	10 915 915
PASSIVA			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	4	150 213	472 732
Võlad tarnijatele		1 055	29 915
Võlad emaettevõttele	7	374 314	421 514
Maksuvõlad	5	8 632	2 746
Viitvõlad	6	95 447	13 827
Lühiajalised kohustused kokku		629 661	940 734
Pikaajalised võlakohustused	4	3 874 875	1 515 810
Pikaajalised kohustused kokku		3 874 875	1 515 810
Kohustused kokku		4 504 536	2 456 544
Omakapital			
Osakapital		400 000	400 000
Ülekurss		7 383 841	7 383 841
Kohustuslik reservkapital		40 000	11 903
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		635 530	211 977
Aruandeaasta kasum(kahjum)		-1 462	451 650
Omakapital kokku		8 457 909	8 459 371
PASSIVA KOKKU		12 962 445	10 915 915

Juhataja



30-06-2006

OÜ Värskä Vara
Majandusaasta aruanne 2005**Kasumiaruanne**

(kroonides)

	Lisa	2005	2004
Müügitulu	8	538 569	920 170
Muud tulud		-	5 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-28 791	-52 830
Muud tegevuskulud		-20 412	-65 043
Tööjõukulud			
Palgakulu		-52 693	-35 146
Sotsiaalmaksud		-17 644	-11 774
Materiaalse põhivara kulum	2,3	-330 919	-213 289
Ärikasum		88 110	547 088
Finantstulud ja -kulud	9	-89 572	-95 438
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)		-1 462	451 650

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa	2005	2004
Ärikasum		88 110	547 088
Korrigeerimised:			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringu kulum	2,3	330 919	213 289
Kasum põhivara müügist		-	-5 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-21 812	17 531
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-393 442	167 418
Makstud intressid		-7 203	-87 810
Kokku rahavood äritegevusest		-3 428	852 516
Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute soetus	2,3	-2 347 323	-832 163
Materiaalse põhivara müük			5 000
Kokku rahavood investeeringutest		-2 347 323	-827 163
Saadud laenu	4	2 359 065	112 893
Laenude tagasimaksud		-	-132 834
Kokku rahavood finantsinvesteeringutest		2 359 065	-19 941
Rahavood kokku		8 314	5 412
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		8 060	2 648
Raha ja raha ekvivalentide muutus		8 314	5 412
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		16 374	8 060

Juhataja



30-06-2006

OÜ Värskla Vara
Majandusaasta aruanne 2005

.....

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
31.12.2003	400 000	7 383 841	-	223 880	8 007 721
Reservkapitali moodustamine			11 903	-11 903	0
Aruandeaasta puhaskasum				451 650	451 650
31.12.2004	400 000	7 383 841	11 903	663 627	8 459 371
Reservkapitali moodustamine			28 097	-28 097	0
Aruandeaasta puhaskasum				-1 462	-1 462
31.12.2005	400 000	7 383 841	40 000	634 068	8 457 909

Juhataja



30-06-2006

OÜ Värskas Vara
Majandusaasta aruanne 2005**Arvestusmeetodid**

OÜ Värskas Vara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Kohustused on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste kohustustena on näidatud kohustused, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustused on näidatud pikaajalistena.

Raamatupidamise aruanded on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks rahavoogude aruandes on raha kassas ja raha arvelduskontodel.

Nõuded

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nominaalväärtusega.

Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil jääkmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringut amortiseeritakse määraga 1-20 % aastas, maad ei amortiseerita.

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul, kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 5 000 krooni. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, 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. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeast. Masinate & seadmete ning inventari kasulik tööiga on 4-10 aastat.

Tulu

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

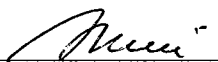
Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu.

Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.

Juhataja



30-06-2006

OÜ Värskä Vara
Majandusaasta aruanne 2005

Raamatupidamise aastaaruande lisad
(kroonides)

Lisa 1 Ettemaksed

	Lisa	31.12.2005	31.12.2004
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	50 243	10 143
Tulevaste perioodide kulud		6 819	13 691
Kokku		57 062	23 834

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2003	32 730	10 818 559	10 851 289
Soetamine		685 858	685 858
Soetusmaksumus 31.12.2004	32 730	11 504 417	11 537 147
Soetamine		2 563 843	2 563 843
Soetusmaksumus 31.12.2005	32 730	14 068 260	14 100 990
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	-	1 022 067	1 022 067
Arvestatud kulum	-	192 201	192 201
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-	1 214 268	1 214 268
Arvestatud kulum	-	297 267	297 267
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-	1 511 535	1 511 535
Jääkmaksumus 31.12.2003	32 730	9 796 492	9 829 222
Jääkmaksumus 31.12.2004	32 730	10 290 149	10 322 879
Jääkmaksumus 31.12.2005	32 730	12 556 725	12 589 455

Ettevõtte rendib kinnisvarainvesteeringut kasutusrendi tingimustel ning renditulu saadi 2005. aastal 538 569.- krooni (2004.a. renditulu 872 671.- krooni).

Juhataja



30-06-2006

OÜ Värskä Vara
Majandusaasta aruanne 2005

Lisa 3 Materiaalne põhivara

	Masinad & Seadmed	Lõpetamata ehitus	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2003	228 468	323 435	551 903
Soetamine	-	146 305	146 305
Müük	36 061	-	36 061
Soetusmaksumus 31.12.2004	192 407	469 740	662 147
Soetamine	253 220	-	253 220
Kinnisvara investering	-	469 740	469 740
Soetusmaksumus 31.12.2005	445 627	-	445 627
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	133 469	-	133 469
Arvestatud kulum	21 088	-	21 088
Müüdud põhivara kulum	36 061	-	36 061
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	118 496	-	118 496
Arvestatud kulum	33 652	-	33 652
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	152 148	-	152 148
Jääkmaksumus 31.12.2003	94 999	323 435	418 434
Jääkmaksumus 31.12.2004	73 911	469 740	543 651
Jääkmaksumus 31.12.2005	293 479	-	293 479

Lisa 4 Võlakohustused

	Kohustuse jääk	Makse- tähtajaga kuni 1 a.	Makse- tähtajaga üle 1 a.	Makse- tähtaeg	Intressi määr
31.12.2005					
Muud laenud	3 874 875	-	3 874 875	2010	3%
Pangalaenud					
s.h. arvelduskrediit	150 213	150 213	-	-	5%
Kokku	4 025 088	150 213	3 874 875		

	Kohustuse jääk	Makse- tähtajaga kuni 1 a.	Makse- tähtajaga üle 1 a.	Makse- tähtaeg	Intressi määr
31.12.2004					
Muud laenud	1 818 990	303 180	1 515 810	2010	3%
Pangalaenud					
s.h. arvelduskrediit	169 552	169 552	-	-	
Kokku	1 988 542	472 732	1 515 810		

Muud laenud on emaettevõttelt saadud laen.

Juhataja



30.06.2006

OÜ Värskas Vara
Majandusaasta aruanne 2005

Lisa 5 Maksud

Maksude ettemaksed	Lisa	31.12.2005	31.12.2004
Käibemaks	1	50 243	10 143
Maksuvõlad		31.12.2005	31.12.2004
Üksikisiku tulumaks		2 657	650
Sotsiaalmaks		5 538	2 038
Töötuskindlustusmaks		217	58
Kogumispensioni makse		220	-
Kokku		8 632	2 746

Lisa 6 Viitvõlad

	31.12.2005	31.12.2004
Palgavõlg	2 904	3 653
Intressivõlad	92 543	10 174
Kokku	95 447	13 827

Lisa 7 Seotud osapooled

Tehingud emaettevõttega

	2005		2004	
	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Värskas Sanatoorium	-	480 000	206 225	840 000
Arvestuslik intressikulu emaettevõtte laenult(Lisa 6)	82 369	-	10 174	-

Kohustused seotud osapooltele	31.12.2005	31.12.2004
Võlad emaettevõttele	374 314	421 514
Laen emaettevõttelt	3 874 875	1 818 990
Intressivõlg emaettevõttele	92 543	10 174

Juhataja



Lisa 8 Müügitulu

Müük Eestis Tegevusalade lõikes	2005	2004
Ruumide rent	538 569	872 671
Transporditeenus	-	22 299
Muud	-	25 200
Kokku	538 569	920 170

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

	Lisa	2005	2004
Intressikulud laenudelt		7 203	85 291
Arvestuslik intressikulu saadud laenult	4	82 369	10 147
Finantskulud kokku		89 572	95 438

Lisa 10 Tulumaks

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2005 on 634 068 krooni. Maksimaalne summa, mis oleks võimalik dividendidena välja maksta on 488 232 krooni. Sel juhul tekiks kohustus maksta tulumaksu summas 145 836 krooni.

Lisa 11 Laenude tagatised

OÜ Värskas Vara on saanud pikaajalist laenu emattevõttelt AS Värskas Sanatoorium. AS Värskas Sanatoorium sai pikaajalist laenu Hansapangalt. Hansapangalt saadud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek OÜ Värskas Vara kuuluvale kinnistule Värskas Sanatoorium (registriosa nr. 851538) ja kommertspant sanatooriumi inventarile.

30-06-2006

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Värskä Vara 2005. a. majandusaasta aruanne on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 24.märtsil 2006 aastal.

Vello Saar	juhataja
Jaan Kabin	nõukogu esimees
Ülo Mäeots	nõukogu liige
Madis Talgre	nõukogu liige

M. Saar 24.03.2006
J. Kabin 24.03.2006
Ü. Mäeots 24.03.2006.a.
M. Talgre 24.03.06

Audiitori järeldusotsus

OÜ Värskas Vara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Värskas Vara 31.detsembril 2005 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12 ja mille õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatuse. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. 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 arvamus avaldamiseks.

Meie arvates kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega koostatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Värskas Vara finantsseisundit seisuga 31.detsember 2005, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta tulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 28. veebruaril 2006

PKF Estonia

Malle Rannik

Malle Rannik

Vannutatud audiitor

MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30 -06- 2006

.....

OÜ Värska Vara osanike nimekiri

AS Värska Sanatoorium
äriregistri nr. 10243330
Värska vald
Väike-Rõsna küla
64001 Põlvamaa

1 osa

nimiväärtus 400 000

TAJAJ MAAKOHUS
REGISTRIDIRIGENT
SISSE TULNU

30-06-2006

.....

OÜ Värskä Vara kasumi jaotamise otsus.

OÜ-l Värskä Vara ei ole jaotatavat kasumit.