

## Majandusaasta aruanne

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| Äriniimi:         | Eesti Varaehitus OÜ                 |
| Äriregistri kood: | 11300202                            |
| Aadress:          | Nõmme tee 6, Kohila, 79801 Raplamaa |
| Sidevahendid:     | telefon +372 6 836 777              |
|                   | faks +372 6 836 778                 |
|                   | e-post info@varaehitus.ee           |
|                   | kodulehekülg www.varaehitus.ee      |

Põhitegevusala: ehitustegevus (EMTAK 4120)

Majandusaasta algus: 13.09.2006

Majandusaasta lõpp: 31.12.2007

Tegevjuht: Raul Õuemets

Lisatud dokumendid:

1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Osanike nimekiri

Juhatuse liige: \_\_\_\_\_

## Sisukord

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                           | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                             | 5  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon                             | 5  |
| Bilanss                                                  | 6  |
| Kasumiaruanne                                            | 7  |
| Rahavoogude aruanne                                      | 8  |
| Omakapitali muutuste aruanne                             | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                       | 9  |
| Lisa 1. Arvestusmeetodid ja hindamiselused               | 9  |
| Lisa 2. Raha ja pangakontod                              | 11 |
| Lisa 3. Maksunõuded ja -kohustused                       | 11 |
| Lisa 4. Materiaalne põhivara                             | 11 |
| Lisa 5. Tehingud seotud osapooltega                      | 12 |
| Lisa 6. Tingimuslikud kohustused                         | 12 |
| Lisa 7. Müügitulu                                        | 12 |
| Lisa 8. Kaubad, toore, materjal ja teenused              | 13 |
| Tegevjuhtkonna allkirjad 2007.a. majandusaasta aruandele | 14 |
| Kasumi jaotamise ettepanek                               | 15 |

## Tegevusaruanne

Eesti Varaehitus OÜ on Eesti eraisikutele kuuluv ettevõtte, mille peamisteks tegevusaladeks on ehituse peatöövõtt, ehitusjärelvalve ja üldehitustööd. Lisateenustena pakutakse ka kinnisvara vahendusteenuseid. Aruandeaasta oli ettevõtte esimene tegevusaasta.

2006. ja 2007. aasta olid Eesti ehitusturul pöördelised aastad, mis mõjutasid ka Eesti Varaehitus OÜ tegevust. Kui esimese tegevusaasta algus oli paljulubav ja tellimuste hulk piisav, siis 2007. aasta teise poole langus ehitusturul kahandas tellimuste hulka ka Eesti Varaehitus OÜ'l.

Aruandeaasta müügituluks kujunes 6,3 mln krooni, millest 86% andis ehitusteenuste müük, ülejäänud osa tulust aga kinnisvaravahendus ja ehitusmaterjalide müük. Ärikasumiks kujunes 0,1 mln krooni, mida oli oodatust vähem. Kuludest 81% moodustasid otseselt ehitustegevusega seotud materjali- ja alltöövõtukulud.

### Peamised finantssuhtarvud

|                                      | 2007      |
|--------------------------------------|-----------|
| Müügitulu (kr)                       | 6 260 106 |
| Müügitulu kasv                       | -         |
| Ärikasumi määr                       | 1,5%      |
| Puhaskasum (kr)                      | 95 053    |
| Kasumi kasv                          | -         |
| Puhasrentaablus                      | 1,5%      |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 1,05      |
| ROA                                  | 7,6%      |
| ROE                                  | 70,4%     |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2007 – müügitulu 2006)/müügitulu 2006 \* 100
- Ärikasumi määr (%) = ärikasum/müügitulu \* 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2007 – puhaskasum 2006)/puhaskasum 2006 \* 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu \* 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku \* 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku \* 100

Ettevõtte juhatusse kuulub kaks liiget, kellele aruandeaastal maksti tasuna 212 tuh krooni. Keskmine töötajate arv oli 2, kogu makstud töötasu oli 239 tuh krooni.

Juhatus liige: \_\_\_\_\_

Põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on teravneva konkurentsi tingimustest ettevõttena turul püsima jääda. Langevate ehitushindade taustal kasumi olulist kasvu juhatus ei planeeri. Ehitusteenuste kõrval oodatakse suuremat tulukust kinnisvaravahendustegevusest. Kokkuhoidu kavandatakse üldtegevuskuludele, et enampakkumistel pakkuda konkurentsivõimalist hinda.

Raul Õuemets                      juhatuse liige                      \_\_\_\_\_                      \_\_.\_\_.2008

Leonid Ovtšinnikov                      juhatuse liige                      \_\_\_\_\_                      \_\_.\_\_.2008

Juhatus liige: \_\_\_\_\_



|     |                                    |           |        |
|-----|------------------------------------|-----------|--------|
| 1.  | Raha                               | 182 244   | 40 000 |
| 2.  | Nõuded ja ettemaksed               | 991 785   | 0      |
| 2.1 | Nõuded ostjate vastu               | 834 461   | 0      |
| 2.2 | Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 26 999    | 0      |
| 2.3 | Muud lühiajalised nõuded           | 11 000    | 0      |
| 2.4 | Ettemaksed teenuste eest           | 119 325   | 0      |
|     | Käibevara kokku                    | 1 174 029 | 40 000 |

**Põhivara**

|     |                          |        |   |
|-----|--------------------------|--------|---|
| 3.  | Materiaalne põhivara     | 77 512 | 0 |
| 3.1 | Masinad ja seadmed       | 12 859 | 0 |
| 3.2 | Muu materiaalne põhivara | 39 229 | 0 |
| 3.3 | Ettemaksed               | 25 424 | 0 |
|     | Põhivara kokku           | 77 512 | 0 |

|                     |                  |               |
|---------------------|------------------|---------------|
| <b>Aktiva kokku</b> | <b>1 251 541</b> | <b>40 000</b> |
|---------------------|------------------|---------------|

**PASSIVA****Kohustused****Lühiajalised kohustused**

|     |                                   |           |   |
|-----|-----------------------------------|-----------|---|
| 4.  | Laenukohustused                   | 320 000   | 0 |
| 4.1 | Lühiajalised laenud ja võlakirjad | 320 000   | 0 |
| 5.  | Võlad ja ettemaksed               | 796 488   | 0 |
| 5.1 | Võlad tarnijatele                 | 595 236   | 0 |
| 5.2 | Võlad töövõtjatele                | 37 592    | 0 |
| 5.3 | Maksuvõlad                        | 61 512    | 0 |
| 5.4 | Muud võlad                        | 102 148   | 0 |
|     | Lühiajalised kohustused kokku     | 1 116 488 | 0 |

**Omakapital**

|    |                          |         |        |
|----|--------------------------|---------|--------|
| 6. | Osakapital nimiväärtuses | 40 000  | 40 000 |
| 7. | Aruandeaasta kasum       | 95 053  | 0      |
|    | Omakapital kokku         | 135 053 | 40 000 |

|                      |                  |               |
|----------------------|------------------|---------------|
| <b>Passiva kokku</b> | <b>1 251 541</b> | <b>40 000</b> |
|----------------------|------------------|---------------|

**Kasumiaruanne**

Juhatus liige: \_\_\_\_\_

|                                    | <b>Lisa</b> | <b>2007</b>   |
|------------------------------------|-------------|---------------|
| Müügitulu                          |             | 6 260 106     |
| Muud äritulud                      |             | 80            |
| Kaubad, toore, materjal, teenused  |             | -5 016 542    |
| Muud tegevuskulud                  |             | -522 101      |
| Tööjõukulud kokku                  |             | -600 280      |
| s.h. palgakulu                     |             | -450 799      |
| sotsiaalmaksud                     |             | -149 481      |
| Põhivara kulum                     |             | -7 038        |
| Muud ärikulud                      |             | -19 414       |
| <b>Ärikasum</b>                    |             | <b>94 811</b> |
| Finantstulud ja -kulud             |             |               |
| muud finantstulud ja -kulud        |             | 242           |
| <b>Kasum enne tulumaksustamist</b> |             | <b>95 053</b> |
| <b>ARUANDEAASTA KASUM</b>          |             | <b>95 053</b> |

## Rahavoogude aruanne

|                                                   | <b>Lisa</b> | <b>2007</b> |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <i>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</i>                     |             |             |
| Ärikasum                                          |             | 94 811      |
| Korrigeerimised                                   |             |             |
| Materiaalse põhivara kulum                        |             | 7 038       |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus |             | -980 786    |
| Juhatuse liige: _____                             |             |             |

|                                                       |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 796 488        |
| <b>KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>                   | <b>-82 449</b> |

**RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST**

|                                               |                |
|-----------------------------------------------|----------------|
| Materiaalse põhivara soetus                   | -84 549        |
| Antud laenud                                  | -15 000        |
| Antud laenude tagasimaksed                    | 4 000          |
| Saadud intressid                              | 242            |
| <b>KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b> | <b>-95 307</b> |

**RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST**

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| Osakapitali sissemaks                          | 40 000         |
| Saadud laenud                                  | 860 000        |
| Saadud laenude tagasimaksed                    | -540 000       |
| <b>KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b> | <b>360 000</b> |

**RAHAVOOD KOKKU** 182 244

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b> | <b>0</b>       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>          | <b>182 244</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul</b>   | <b>182 244</b> |

**Omakapitali muutuste aruanne**

|                            | Osakapital | Jaotamata kasum | Kokku          |
|----------------------------|------------|-----------------|----------------|
| <b>Saldo 13.09.2006</b>    | 0          | 0               | <b>0</b>       |
| Osakapitali sissemaks      | 40 000     | 0               | <b>40 000</b>  |
| Aruandeperioodi puhaskasum | 0          | 95 053          | <b>95 053</b>  |
| <b>Saldo 31.12.2007</b>    | 40 000     | 95 053          | <b>135 053</b> |

**Raamatupidamise aastaaruande lisad****Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused**

Eesti Varaehitus OÜ 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Juhatuse liige: \_\_\_\_\_



Eesti Varaehitus OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

### ***Finantsvara ja -kohustused***

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustuseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ning muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

### ***Raha ja raha ekvivalendid***

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas (nõudmiseni hoiuseid).

### ***Nõuded ostjate vastu***

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

### ***Materiaalne põhivara***

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 6 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

- seadmed 4-7 aastat;
- muu inventar 2-4 aastat.
- 

### ***Ettevõtte tulumaks***

Juhatuse liige: \_\_\_\_\_

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksimisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

### ***Rendiarvestus***

Kapitalireniks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rentnikuna kajastab kasutusrendimaksed rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

### ***Tulude arvestus***

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

### ***Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine***

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2007 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

### ***Rahavoogude aruanne***

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

### ***Bilansipäevajärgsed sündmused***

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

## **Lisa 2. Raha ja pangakontod**

|                           | 2007    |
|---------------------------|---------|
| Hansapank arvelduskonto   | 133 202 |
| Nordea Pank arvelduskonto | 49 042  |

Juhatuse liige: \_\_\_\_\_

|              |                |
|--------------|----------------|
| <b>Kokku</b> | <b>182 244</b> |
|--------------|----------------|

### Lisa 3. Maksunõuded ja -kohustused

|                        | <b>2007</b>   |                 |
|------------------------|---------------|-----------------|
|                        | <b>Nõue</b>   | <b>Kohustus</b> |
| Käibemaks              | 26 999        | 0               |
| Sotsiaalmaks           | 0             | 38 506          |
| Kinnipeetud tulumaks   | 0             | 19 879          |
| Kogumispensionimaksed  | 0             | 1 542           |
| Töötuskindlustusmaksed | 0             | 693             |
| Tulumaks               | 0             | 564             |
| Maksuintressid         | 0             | 328             |
| <b>Kokku</b>           | <b>26 999</b> | <b>61 512</b>   |

### Lisa 4. Materiaalne põhivara

|                                             | <b>Masinad ja<br/>seadmed</b> | <b>Muu materiaalne<br/>põhivara</b> | <b>Ettemaksed</b> | <b>Kokku</b> |
|---------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------|
| <b>Soetusmaksumus</b>                       |                               |                                     |                   |              |
| Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006           | 0                             | 0                                   | 0                 | 0            |
| Soetused                                    | 15 213                        | 43 912                              | 25 424            | 84 549       |
| Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007           | 15 213                        | 43 912                              | 25 424            | 84 549       |
| <b>Akumuleeritud kulum ja allahindlused</b> |                               |                                     |                   |              |
| Akumuleeritud kulu seisuga 31.12.2006       | 0                             | 0                                   | 0                 | 0            |
| Aruandeperioodi amortisatsioonikulu         | 2 354                         | 4 683                               | 0                 | 7 037        |
| Akumuleeritud kulu seisuga 31.12.2007       | 2 354                         | 4 683                               | 0                 | 7 037        |
| <b>Jääkväärtus</b>                          |                               |                                     |                   |              |
| Jääkväärtus seisuga 31.12.2006              | 0                             | 0                                   | 0                 | 0            |
| Jääkväärtus seisuga 31.12.2007              | 12 859                        | 39 229                              | 25 424            | 77 512       |

### Lisa 5. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks Eesti Varaehituse OÜ's on:

- olulise osalusega eraisikutest omanikud;
- juhatuse liikmed ja nende lähisugulased ning nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimamus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

#### Laenud

Aruandeaastal on eraisikust omanik andnud ettevõttele intressita laenu kogusummas 360 000 krooni, millest tagasi on makstud 40 000 krooni. Laenujääk omanikule on seisuga 31.12.2007 320 000 krooni.

Juhatus liige: \_\_\_\_\_

**Kauba ostu- ja müügitehingud**

Aruandeaastal on ostetud omanikult ehitusmaterjale ja alltöövõttu kogusummas 792 545 krooni ning tasutud autorendi ja -kütuse eest kokku 182 034 krooni. Kõik nimetatud summadega seotud arved on bilansipäeval tasutud.

**Juhatusle makstud tasud**

Aruandeaastal on juhatuse liikmetele makstud töötasudena kokku 212 033 krooni. Bilansipäeva seisuga oli välja maksmata juhatuse liikme palk summas 18 389 krooni.

**Lisa 6. Tingimuslikud kohustused****Tulumaks**

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 95 053 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 19 961 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 75 092 krooni.

**Lisa 7. Müügitulu**

|                        | <b>EMTAK</b> | <b>2007</b>      |
|------------------------|--------------|------------------|
| Ehitusteenused         | 4120         | 5 378 518        |
| Kinnisvaravahendus     | 6831         | 728 499          |
| Ehitusmaterjalide müük | 4799         | 153 089          |
| <b>Kokku</b>           |              | <b>6 260 106</b> |

Kogu müügitulu on teenitud Eestis ja Eesti residentidelt.

**Lisa 8. Kaubad, toore, materjal ja teenused**

|                                    | <b>2007</b>      |
|------------------------------------|------------------|
| Materjalikulu ehitusteenustel      | 3 862 445        |
| Alltöövõtukulud                    | 1 034 781        |
| Ostetud kinnisvaravahendusteenused | 3 390            |
| Edasimüüdud kaupade kulu           | 115 926          |
| <b>Kokku</b>                       | <b>5 016 542</b> |

Juhatusle liige: \_\_\_\_\_

## **Tegevjuhtkonna allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele**

Eesti Varaehitus OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatuse liige: \_\_\_\_\_

Raul Õuemets                      juhatuse liige                      \_\_\_\_\_                      \_\_.\_\_.2008

Leonid Ovtšinnikov                      juhatuse liige                      \_\_\_\_\_                      \_\_.\_\_.2008

## Kasumi jaotamise ettepanek

2007. aasta puhaskasum                      95 053

**Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2007:**                      **95 053**

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Reservkapitali                      4 000

Juhatus liige: \_\_\_\_\_

***Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist:***

**91 053**

Raul Õuemets                      juhatuse liige                      \_\_\_\_\_                      \_\_.\_\_.2008

Leonid Ovtšinnikov                      juhatuse liige                      \_\_\_\_\_                      \_\_.\_\_.2008

Juhatuse liige: \_\_\_\_\_

## **Majandusaasta aruande allkirjad**

Eesti Varaehitus OÜ (registrikood: 11300202) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Raul Õuemets (Juhatus liige) - kinnitanud 30.06.2008