

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing VARAMU KINNISVARA

registrikood: 10897362

tänavatalu nimi, Pikk 24b
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Rakvere linn

vald:

postisihtnumber: 44307

maakond: Lääne-Viru maakond

telefon: 5282330

faks:

e-posti aadress: antikvaar@hot.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Osaühing VARAMU KINNISVARA põhitegevus on kinnisvara ost-müük ja haldamine.

OÜ Varamu Kinnisvara tegevus algas 01.03.2003.a.

2007.a. realiseerimise netokäive 96 200 EEK

2008.a. realiseerimise netokäive 92 222 EEK

2009.a. realiseerimise netokäive 115 966 EEK

Omakäibevahendid (omakapital-põhivara) on positiivsed. Ettevõtte on olemas reservid kulude katteks, mis on vajalikud tegevuse jätkamiseks 2010.aastal.

Aasta keskmine töötajate arv oli 1. Kasutatud palgafond 51,0 tuh. EEK.

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele palka ega muid tasusid makstud ei ole. Juhatusel liikmele soodustusi ei ole tehtud.

2009.aasta majandusaasta lõpetati kahjumiga -114,2 tuh EEK.

Ärikahjum 2009 aastal oli 123,7 tuh EEK. Mitmesugused finantstulud 21,4 tuh EEK. Kahjum finantsinvesteeringute ümberhindlusest 12 tuh. EEK.

Peamised finantssuhtarvud

	2009	2008
Müügitulu	116	92
Käibe kasv	26,09%	- 4,17%
Brutokasumi määr	-98,28%	- 159,78%
Puhaskasum (tuh. Kr.)	- 114	- 147
Kasumi kasv	22,45%	- 90,9%
Puhasrentaablus	- 98,28%	- 159,78%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	19,06	20,82
ROA	- 3,36%	- 4,17%
ROE	- 3,38%	- 4,21%

2010.aastal jätkatakse kinnisvaraalase tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Varamu Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust 2009.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Varamu Kinnisvara finantsseisundit ning perioodi 01.01.2009-31.12.2009 majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 20.04.2010.a. on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Varamu Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	312 423	665 328	2
Finantsinvesteeringud	30 601	21 173	3
Kokku käibevara	343 024	686 501	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	340 003	0	5
Kinnisvarainvesteeringud	2 709 804	2 835 572	6
Kokku põhivara	3 049 807	2 835 572	
Kokku varad	3 392 831	3 522 073	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	18 428	33 498	7
Kokku lühiajalised kohustused	18 428	33 498	
Kokku kohustused	18 428	33 498	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	9
Kohustuslik reservkapital	10 000	10 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 378 575	3 525 787	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-114 172	-147 212	
Kokku omakapital	3 374 403	3 488 575	
Kokku kohustused ja omakapital	3 392 831	3 522 073	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	115 966	92 222	10
Mitmesugused tegevuskulud	-45 521	-71 812	11
Tööjõukulud	-68 335	-70 050	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-125 768	-128 780	6
Ärikasum (-kahjum)	-123 658	-178 420	
Finantstulud ja -kulud	9 486	31 208	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-114 172	-147 212	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-114 172	-147 212	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-123 658	-178 420	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	125 768	128 780	6
Kokku korrigeerimised	125 768	128 780	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-20 664	-40 702	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 834	12 091	13
Laekunud intressid	21 437	31 208	
Kokku rahavood äritegevusest	-951	-47 043	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-75 128	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-351 954		5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-351 954	-75 128	
Kokku rahavood	-352 905	-122 171	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	665 328	787 499	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-352 905	-122 171	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	312 423	665 328	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	100 000	10 000	3 525 787	3 635 787
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-147 212	-147 212
31.12.2008	100 000	10 000	3 378 575	3 488 575
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-114 172	-114 172
31.12.2009	100 000	10 000	3 264 403	3 374 403

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.

Osaühing Varamu Kinnisvara 2009.aasta raamatupidamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Varamu Kinnisvara 2009.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (välja arvatud arvelduskrediit)

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevalt informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varue soetamise või tootmisega seotud otsestest ja kaudsetest kuludest, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses, sealhulgas otsesed veokulud, mittetagastatavad maksud ning tootmisväljaminekud. Varud on hinnatud bilansis lähtuvalt sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Bilansis on varude hindamisel kasutatud FIFO meetodit.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega 20000.- krooni.

Väheväärtuslike esemete soetamisel kirjendatakse eksploatatsiooni antavad esemed kohe 100% kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse soetamise kuust.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	kasulik eluiga	amortisatsioonimäärad aastas
Hooned	25	4%
Masinad ja seadmed	6	15%
Muud	6	20%

Kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse hoone, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Amortisatsioonimäärad aastas: hooned – 4 %

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- 1.) rentnik ei saa ühepoolsest enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid;
 - 2.) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõpus rentnikule üle.
- Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes periooditulu ja -kuluna.

Tulude arvestus.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära. Pangaaarvetelt saadud intressitulu arvestatakse kassapõhiselt.

Kulude arvestus

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt. Realiseeritud toodete kuludena on kajastatud müüdud kauba tootmiskulud.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud.

Bilansipäevajärgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2009.a. ja aruande koostamise kuupäeva 20.04.2010.a. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaaruande lisades.

Rahavoo aruanne

Rahavoo aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Kasumiaruande koostamisel kasutati skeemi nr.1

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	2 652	7 319
Arvelduskontod	9 771	58 009
Tähtajalised hoiused	300 000	600 000
Kokku raha	312 423	665 328

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	30 601	21 173
Kokku nõuded ostjate vastu	30 601	21 173

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		1 046		246
Sotsiaalmaks		2 454		1 136
Töötuskindlustusmaksed		312		31
Maamaks			12	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	3 812	12	1 413

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

	31.12.2009
Fondiosakud	340 003
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	340 003

algsaldo 01.01.2009 0

Soetamine 2009.a. jooksul 351954 eek

Kahjum ümberhindlusest -11951 eek

31.12.2009

Kajastatud õiglases väärtuses 340003 eek

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	52 565	3 069 076	3 121 641
Akumuleeritud kulum		-232 417	-232 417
Jääkmaksumus	52 565	2 836 659	2 889 224
Ostud ja parendused		75 128	75 128
Amortisatsioonikulu		-128 780	-128 780
31.12.2008			
Soetusmaksumus	52 565	3 144 204	3 196 769
Akumuleeritud kulum		-361 197	-361 197
Jääkmaksumus	52 565	2 783 007	2 835 572
Amortisatsioonikulu		-125 768	-125 768
31.12.2009			
Soetusmaksumus	52 565	3 144 204	3 196 769
Akumuleeritud kulum		-486 965	-486 965
Jääkmaksumus	52 565	2 657 239	2 709 804

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	115 966	92 222
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	18 134	43 779

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	2 557	5 793
Võlad töövõtjatele	5 059	9 792
Maksuvõlad	3 812	1 413
Muud võlad	0	8 000
Saadud ettemaksed	7 000	8 500
Kokku võlad ja ettemaksed	18 428	33 498

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Töötasu	5 059	6 119
Puhkusekohustus	0	3 673
Kokku võlad töövõtjatele	5 059	9 792

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	100 000	100 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	115 966	92 222
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	115 966	92 222
Kokku müügitulu	115 966	92 222
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
kinnisvara üürileandmine	115 966	92 222
Kokku müügitulu	115 966	92 222

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Energia	0	1 052
Elektrienergia	0	1 052
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 862	2 862
kommunaalteenused	18 134	42 727
sidekulu	8 941	8 574
reklaam	0	924
panga teenus	1 711	1 605
Muud	13 873	14 068
Kokku mitmesugused tegevuskulud	45 521	71 812

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	50 969	52 551
Sotsiaalmaksud	17 366	17 499
Kokku tööjõukulud	68 335	70 050
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Raamatupidamiskohuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud ega maksnud tasusid ega teinud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing VARAMU KINNISVARA (registrikood: 10897362) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO LAASMÄGI	Juhatuse liige	04.05.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 378 575
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-114 172
Kokku	3 264 403
Jaotamine	
Kokku	3 264 403
2009.a. majandusaasta kasumi jaotuse ettepanek on arutatud ja kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 20.aprillil 2010.a.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	115966	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raivo Laasmägi	35810045217	Rakvere linn, Lääne-Viru maakond, Eesti	100000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 52 82 330
E-posti aadress	antikvaar@hot.ee