

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: VARME INVEST OÜ**registrikood: 11054275**

tänava/talu nimi, J.Kunderi 8A
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postsihtnumber: 10121

maakond: Harju maakond

telefon: 372 6419 209

faks:

e-posti aadress: helicom@hot.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Tulumaks	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Lisa 17 Tingimuslikud kohustused	17

Tegevusaruanne

Varme Invest OÜ põhiliseks tegevusalaks on kinnisvara arendus ja äriruumide väljaüürimine.

Äripindade väljaüürimise turu olukord on aruandeperioodil olnud jätkuvalt soodne. Uute üürnike leidmisel raskusi ei esinenud. Seoses soodsa turusituatsiooniga ja hoones tehtud rekonstrueerimistöödega oli võimalik tõsta aasta alguses väljaüürivate pindade üürihindu. Hoone on täielikult välja üüritud.

Ettevõtte majandustegevuses 2009. a. tsüklilisust ei esine.

Varme Invest OÜ tegevus ei oma mõju keskkonnale. Samuti puuduvad sotsiaalsed mõjud.

Ettevõtte laenukohustused on fikseeritud eurodes, on valuutakursside risk väike. Intressimäärade tõus või langus võib tulemusi mõjutada.

2009. aastal palgatööjõudu ei kasutatud.

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Juhatuse liikmetele lahkumiskompensatsiooni ette nähtud ei ole.

Peamised finantssuhtarvud

	2009	2008	2007
Müügitulu	10 951 655	12 212 231	11 974 555
Tulu kasv	- 10 %	2 %	11 %
Brutokasumi määr	49 %	54 %	52 %
Puhaskasum	3 678 422	4 019 606	3 272 394
Kasumi kasv	- 8 %	23 %	- 3 %
Puhasrentaablus	34 %	33 %	27 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,2	0,2	0,07
ROA	4 %	5 %	4 %
ROE	10 %	12 %	11 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2009 – müügitulu 2008) / müügitulu 2008 * 100
- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2009 – puhaskasum 2008) / puhaskasum 2008 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

2006. aasta aprillis sõlmiti leping Võhmas asuvate kinnistute omandamiseks. Tehingu lõpuleviimist on takistanud kohtuvaidlus. Ostu finantseeris Sampo pank.

Juhatuse liige

Olav Järve

2010

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab Varme Invest OÜ 2009 raamatupidamise aruande koostamise õigust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Varme Invest OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Varme Invest OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Juhatuse liige

Olav Järve

2010

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 098 959	2 314 758	2
Nõuded ja ettemaksed	1 241 225	252 831	3
Kokku käibevara	3 340 184	2 567 589	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 455 558	2 613 357	5
Kinnisvarainvesteeringud	77 840 475	79 231 750	6
Materiaalne põhivara	106 991	161 951	7
Kokku põhivara	80 403 024	82 007 058	
Kokku varad	83 743 208	84 574 647	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 142 628	4 100 828	8
Võlad ja ettemaksed	12 453 791	12 514 181	9;4
Kokku lühiajalised kohustused	16 596 419	16 615 009	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	30 795 765	35 287 036	8
Kokku pikaajalised kohustused	30 795 765	35 287 036	
Kokku kohustused	47 392 184	51 902 045	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	20 250 000	20 250 000	10
Kohustuslik reservkapital	2 025 000	2 025 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 397 602	6 377 996	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 678 422	4 019 606	
Kokku omakapital	36 351 024	32 672 602	
Kokku kohustused ja omakapital	83 743 208	84 574 647	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	10 951 655	12 212 231	11
Muud äritulud	1 232	919	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 829 603	-2 907 083	12
Mitmesugused tegevuskulud	-325 698	-330 318	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 481 812	-2 397 488	6;7
Muud ärikulud	-2	-16	
Ärikasum (-kahjum)	5 315 772	6 578 245	
Finantstulud ja -kulud	-1 637 350	-2 558 639	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 678 422	4 019 606	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 678 422	4 019 606	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 315 772	6 578 245	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 481 812	2 397 488	6,7
Kokku korrigeerimised	2 481 812	2 397 488	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-988 394	319 438	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-60 390	-29 599	
Kokku rahavood äritegevusest	6 748 800	9 265 572	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-166 531	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 035 578	-831 695	6
Laekunud intressid	51 235	2 518	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-984 343	-995 708	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-4 449 470	-3 820 679	
Makstud intressid	-1 530 786	-2 769 494	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 980 256	-6 590 173	
Kokku rahavood	-215 799	1 679 691	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 314 758	635 067	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-215 799	1 679 691	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 098 959	2 314 758	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	20 250 000	486 892	7 916 104	28 652 996
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	4 019 606	4 019 606
Muutused reservides	0	1 538 108	-1 538 108	0
31.12.2008	20 250 000	2 025 000	10 397 602	32 672 602
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	3 678 422	3 678 422
31.12.2009	20 250 000	2 025 000	14 076 024	36 351 024

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Varme Invest OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Varme Invest OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. 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.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi, emiteeritud võlakirju ja negatiivse turuväärtusega tuletisinstrumente. 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 kulutusi. Finantsvarad ja kohustused kajastatakse bilansis hetkel, mil Ettevõttele läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või –kohustuse lepingu tingimustele.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved. Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastavalt kulu kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis selgitatakse iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara arvelevõtmine Põhivarad on varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 10 000 kroonist. Varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm lähtuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset (kahaneva jäägi) meetodit Tootmispõhivara amortisatsiooninormi määramisel võetakse aluseks vara kasulik eluiga ning kasutusintensiivsus. Igal bilansipäeval võrreldakse kehtestatud amortisatsioonimeetodit ja –määrat vara tegeliku kasutuse, eeldatava järelejäänud kasuliku eluea ning lõppväärtusega. Kui tegelikud andmed erinevad esialgsest eeldusest oluliselt, korrigeeritakse amortisatsioonimäära. Materiaalse põhivara puhul amortiseeritakse soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet. Kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või kui see on ebaoluline, siis amortiseerimisel eeldatakse, et põhivara lõppväärtus on null.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000**Rendid**

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänuid renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Rendiperioodi jooksul tasutavad maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millal maksed tegelikult aset leiavad.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks.

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende 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 väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

tegev juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;

eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Tulud

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Majanduskriisi mõjud.

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid äriühingu äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisteks ohtudeks:

- deebitoride võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua äriühingu nõuete väärtuse languse ning varasemast suuremad allahindluskahjumid;
- äriühingul ei pruugi olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid investeerimisplaanide täitmiseks tingimustel, mis vastaksid olemasolevate laenude tingimustele;

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju äriühingu tegevusele ja finantspositsioonile.

Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada äriühingu jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	58 590	58 590
Arvelduskontod	0	2 256 168
Tähtajalised hoiused	2 040 369	0
Kokku raha	2 098 959	2 314 758

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	1 238 825	252 831
Muud nõuded	2 400	0
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 241 225	252 831

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	125 341	0	85 739
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	125 341	0	85 739

Vt. ka Lisa 9

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	2 455 558	2 613 357
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	2 455 558	2 613 357

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	87 073 304	87 073 304
Akumuleeritud kulum	-6 280 341	-6 280 341
Jääkmaksumus	80 792 963	80 792 963
Ostud ja parendused	831 695	831 695
Amortisatsioonikulu	-2 392 908	-2 392 908
31.12.2008		
Soetusmaksumus	87 904 999	87 904 999
Akumuleeritud kulum	-8 673 249	-8 673 249
Jääkmaksumus	79 231 750	79 231 750
Ostud ja parendused	1 035 577	1 035 577
Amortisatsioonikulu	-2 426 852	-2 426 852
31.12.2009		
Soetusmaksumus	88 940 576	88 940 576
Akumuleeritud kulum	-11 100 101	-11 100 101
Jääkmaksumus	77 840 475	77 840 475

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 423 424	11 300 175
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 829 603	2 907 083

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	166 531	831 695	998 226
Amortisatsioonikulu	-4 580	0	-4 580
Ümberklassifitseerimised	0	-831 695	-831 695
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	-831 695	-831 695
31.12.2008			
Soetusmaksumus	166 531	0	166 531
Akumuleeritud kulum	-4 580	0	-4 580
Jääkmaksumus	161 951	0	161 951
Ostud ja parendused	0	1 035 577	1 035 577
Amortisatsioonikulu	-54 960	0	-54 960
Ümberklassifitseerimised	0	-1 035 577	-1 035 577
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	-1 035 577	-1 035 577
31.12.2009			
Soetusmaksumus	166 531	0	166 531
Akumuleeritud kulum	-59 540	0	-59 540
Jääkmaksumus	106 991	0	106 991

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Investeeringislaen Sampo pangast	24 180 820	2 696 978	21 483 842	0	
Investeeringislaen Sampo pangast	10 757 573	1 445 650	9 311 923	0	
Muud laenud	12 000 000	12 000 000	0	0	9;16
Lühiajalised laenud kokku	46 938 393	16 142 628	30 795 765	0	
Laenukohustused kokku	46 938 393	16 142 628	30 795 765	0	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Investeeringislaen Sampo pangast	27 241 600	2 726 760	24 514 840	0	
Investeeringislaen Sampo pangast	12 146 264	1 374 068	10 772 196	0	
Muud laenud	12 000 000	12 000 000	0	0	9;16
Lühiajalised laenud kokku	51 387 864	16 100 828	35 287 036	0	
Laenukohustused kokku	51 387 864	16 100 828	35 287 036	0	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009	50 520 495	50 520 495
31.12.2008	51 911 767	51 911 767

Seisuga 31.12.2009 on VarME Invest OÜ saadud investeeringislaenu tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Hüpoteek kinnistule Endla 4 Danske Bank A/S Eesti filiaal kasuks, kinnistu bilansiline väärtus 50 520 495 krooni.
2. Hüpoteek kinnistule Endla 4 Danske Bank A/S Eesti filiaal kasuks tagab ka AS Avallone kohustusi.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	264 190	281 846	
Maksuvõlad	125 341	85 739	4
Muud võlad	12 000 000	12 000 000	8;16
Ostjate ettemaksed	12 782	12 782	
Intressivõlad	51 478	133 814	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 453 791	12 514 181	

Lisa 10 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	20 250 000	20 250 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Põhikirja kohaselt on Varme Invest OÜ miinimumkapital 5 062 500 krooni ja maksimumkapital 20 250 000 krooni.		

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 951 655	12 212 231
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	10 951 655	12 212 231
Kokku müügitulu	10 951 655	12 212 231
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Äriruumide üür	10 423 424	11 300 175
Kommunaalteenused	481 638	698 968
Muud teenused	46 593	213 088
Kokku müügitulu	10 951 655	12 212 231

Ettevõtte tegevus on toimunud Eestis.

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-2 128 803	-2 197 501
Haldustasud	-700 800	-709 582
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 829 603	-2 907 083

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Mitmesugused bürookulud	-51 633	-60 003
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-121 224	-105 692
Ostetud teenused	-126 370	-138 152
Muud	-26 471	-26 471
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-325 698	-330 318

Lisa 14 Tööjõukulud

(kroonides)

2009. majandusaastal Varme Invest OÜ tööjõudu ei kasutanud.

Lisa 15 Tulumaks

(kroonides)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 moodustas 14 076 024 krooni (31.12.2008 10 397 602 krooni). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 955 965 krooni (31.12.2008 2 183 496 krooni), seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 11 120 059 krooni (31.12.2008 8 214 106 krooni).

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	12 000 000	0	12 000 000

Vt. ka Lisa 8. ja Lisa 9.

Lisa 17 Tingimuslikud kohustused

Ettevõtte on Võhma linnas asuvate kinnistute omandamise käigus pooleli kohtuvaidlus. Kinnistuid võõrandava firma kõik osanikud ei nõustunud müügiga. I astme kohtulahendiga otsustati vaidlus Varme Invest OÜ kasuks, kuid tehingut vastustav osapool on selle otsuse edasi kaevanud. Juhatuse hinnangul on tõenäosus, et kohtuasi laheneb Varme Invest OÜ kasuks, üle 50%.

Kohtuvaidluse aluseks olevatele kinnistutele bilansilise väärtusega 27 319 981 krooni on seatud hüpoteek võõrandava firma kõikide osanike kasuks vastavalt osalusele.

Hüpoteegid on seatud veel Eesti Vabariigi ja Hansapanga kasuks.

Aruande digitaalallkirjad

VARME INVEST OÜ (registrikood: 11054275) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLAV JÄRVE	Juhatuse liige	14.06.2010
ENN PÄÄRO	Juhatuse liige	29.06.2010
MARKO PALM	Juhatuse liige	29.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VARME INVEST OÜ osanikele

Oleme auditeerinud VARME INVEST OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja 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 raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Välja arvatud osas, mida on kirjeldatud Märkusega arvamuse avaldamise aluse lõigus, viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi.

Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor 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, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkustega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Ettevõtte on pooleli kohtuvaidlus seoses Võhma linnas asuvate kinnistute omandamisega. Kinnistute eest on müüjale tasutud 27 320 tuhat krooni, kuid kohtuvaidluse tõttu ei ole kinnistute omandiõigus ettevõttele üle kantud. Juhul, kui kohtuvaidlus laheneb ettevõtte kahjuks, on kinnistute müüjal kohustus kinnistute eest saadud tasu tagastada. Meie kasutatud auditi protseduurid ei võimaldanud hinnata, kui suur on tõenäosus, et juhul, kui kohtuvaidlus laheneb ettevõtte kahjuks, suudab müüja kinnistute müügist saadud raha ettevõttele tagastada.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt VARME INVEST OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

29. juuni 2010, Tallinn

/Allkirjastatud digitaalselt/

Mart Nõmper

Juhatuse liige

Vandeaudiitor

Rödl & Partner Audit OÜ

Audiitorühingu tegevusluba nr. 2

Audiitorite digitaalallkirjad

VARME INVEST OÜ (registrikood: 11054275) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	29.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 397 602
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 678 422
Kokku	14 076 024
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 076 024
Kokku	14 076 024

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10951655	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Enn Pääro	36403256016	Tallinn, Harju maakond, Eesti	9112500 EEK
OÜ Helicom	10259070	Kunderi 8A, Tallinn, Harju maakond, Eesti	11137500 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6419209
E-posti aadress	merle@hestra.ee
E-posti aadress	saima@hestra.ee