

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2009

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2009

**ärinimi või sihtasutuse nimi:** OÜ Võru Kinnisvara

**registrikood:** 10287913

**tänava/talu nimi, Kreutzwaldi 59**  
**maja ja korteri number:**

**küla/alev/alevik/linn:** Võru linn

**vald:**

**postisihtnumber:** 65609

**maakond:** Võru maakond

**telefon:** 5110056

**faks:**

**e-posti aadress:**

**veebilehe aadress:**

## Sisukord

<b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>	<b>1</b>
<b>Sisukord</b>	<b>2</b>
<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>5</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>6</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>8</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 2 Raha</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 6 Varud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 7 Materiaalne põhivara</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 8 Kapitalirent</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 9 Laenukohustused</b>	<b>14</b>
<b>Lisa 10 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>14</b>
<b>Lisa 11 Osakapital</b>	<b>15</b>
<b>Lisa 12 Müügitulu</b>	<b>15</b>
<b>Lisa 13 Tööjõukulud</b>	<b>15</b>
<b>Lisa 14 Seotud osapooled</b>	<b>16</b>

## Tegevusaruanne

OÜ Võru Kinnisvara põhiliseks tegevusalaks on:

- Hoonehalduse abitegevusalad (EMTAK-i kood 8110)

Juhatus on üheliikmeline. Juhatusale maksti tasu 234 tuh krooni. Töötajate keskmine arv aruandeaastal oli 49 ja neile makstud tasude summa 3 879 tuh krooni.

2010.a. jätkatakse samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud:	2009.a.	2008.a.
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu)	0,1 %	-0,9%
Ärimentaablus (ärikasum/müügitulu)	-0,5%	-0,3%
Võlakordaja (Kohustused/koguvamad)	66%	65%

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab toodud OÜ Võru Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
1. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
1. OÜ Võru Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Juhataja

Mati Kriis

30.06.2010.a.

**Bilanss**

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	296 515	849 623	2
Nõuded ja ettemaksed	10 367 975	8 320 757	3
Varud	112 446	189 935	6
<b>Kokku käibevara</b>	<b>10 776 936</b>	<b>9 360 315</b>	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	550 784	1 205 434	5
Materiaalne põhivara	1 074 101	1 382 678	7
<b>Kokku põhivara</b>	<b>1 624 885</b>	<b>2 588 112</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>12 401 821</b>	<b>11 948 427</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	52 689	50 230	8,9
Võlad ja ettemaksed	3 586 382	3 963 034	10
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>3 639 071</b>	<b>4 013 264</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	137 535	190 224	8,9
Võlad ja ettemaksed	4 386 291	3 542 709	10
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>4 523 826</b>	<b>3 732 933</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>8 162 897</b>	<b>7 746 197</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	11
Kohustuslik reservkapital	5 552	5 552	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 156 678	3 941 197	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 694	215 481	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>4 238 924</b>	<b>4 202 230</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>12 401 821</b>	<b>11 948 427</b>	

## Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	26 374 158	25 424 244	12
Mitmesugused tegevuskulud	-18 969 167	-17 384 508	
Tööjõukulud	-5 159 830	-5 919 351	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-308 577	-343 164	7
Muud ärikulud	-2 068 096	-1 853 131	
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>-131 512</b>	<b>-75 910</b>	
Finantstulud ja -kulud	168 206	291 391	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>36 694</b>	<b>215 481</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>36 694</b>	<b>215 481</b>	

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum (kahjum)	-131 512	-75 910	
<b>Korrigeerimised</b>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	308 577	343 163	7
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>308 577</b>	<b>343 163</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 969 729	-1 890 716	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	466 930	1 034 408	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-1 325 734</b>	<b>-589 055</b>	
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-135 508	7
Antud laenud		-449 254	
Antud laenude tagasimaksud	654 650	1 615 234	
Laekunud intressid	168 206	291 391	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>822 856</b>	<b>1 321 863</b>	
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksud	-50 230	-47 886	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-50 230</b>	<b>-47 886</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-553 108</b>	<b>684 922</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>849 623</b>	<b>164 701</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-553 108</b>	<b>684 922</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>296 515</b>	<b>849 623</b>	

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				<b>Kokku</b>
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2007</b>	40 000	5 552	3 941 197	3 986 749
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			215 481	215 481
<b>31.12.2008</b>	40 000	5 552	4 156 678	4 202 230
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			36 694	36 694
<b>31.12.2009</b>	40 000	5 552	4 193 372	4 238 924



## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Võru Kinnisvara 2009 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

#### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

#### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevad tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansi lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

#### Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevad tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansi lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastavad 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 akumulieeritud kulum ja võimaliku väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninorm. Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

**Põhivara arvelevõtmise alampiir** 10 000

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned	10
Transpordvahendid	20
Tööriistad ja inventar	30
Piiramata kasutuseaga objekt maa ei amortiseerita	

### Rendid

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

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsummas, 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. Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirenti lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku pooltkantavad otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus

Kasutusrennimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimise kajastamisel rakendatakse netomeetodit, mille puhul sihtfinantseerimiseks saadud summasid vähendatakse sihtfinantseerimise arvel tehtud kuludega. Sihtfinantseerimisena käsitletakse elanikelt kogutud ning remondifondi suunatud vahendeid.

#### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksimumääraks 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

#### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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.

#### Kulud

Kulude klassifitseerimisel lähtutakse kasumiaruande skeemist nr. 1, kus kulud klassifitseeritakse kululiikide kaupa.

## Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	124 279	47 689
Arvelduskontod	172 236	801 934
<b>Kokku raha</b>	<b>296 515</b>	<b>849 623</b>

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	8 812 211	7 324 995
Muud nõuded	1 501 965	944 112
Ettemaksed	53 799	51 650
<b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>10 367 975</b>	<b>8 320 757</b>

Majandusaastal ega võrreldaval aastal ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei esinenud.

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1 063	34 100	0	34 100
Käibemaks	51 065	0	51 065	0
Üksikisiku tulumaks	1 671	0	585	0
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>53 799</b>	<b>34 100</b>	<b>51 650</b>	<b>34 100</b>

## Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Pikaajalised nõuded	550 784	1 205 434
<b>Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud</b>	<b>550 784</b>	<b>1 205 434</b>

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väljaantud laenud intressimääraga 5 - 10 %.

## Lisa 6 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Tooraine ja materjal	112 446	189 935
<b>Kokku varud</b>	<b>112 446</b>	<b>189 935</b>

Varudena on kajastatud remondimaterjalid. Varude allahindluse vajadust ei ole tuvastatud.

## Lisa 7 Materiaalne põhivara (kroonides)

					Kokku
	Maa			Masinad ja seadmed	
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid		
<b>31.12.2007</b>					
Soetusmaksumus	1 193 236	1 377 965	125 916	1 503 881	2 697 117
Akumuleeritud kulum	-210 012	-826 841	-119 931	-946 772	-1 156 784
<b>Jääkmaksumus</b>	983 224	551 124	5 985	557 109	1 540 333
Ostud ja parendused		135 508		135 508	135 508
Muud ostud ja parendused		135 508		135 508	135 508
Amortisatsioonikulu	-102 894	-234 951	-5 318	-240 269	-343 163
Ümberklassifitseerimised	50 000				50 000
Ümberklassifitseerimine varudega	50 000				50 000
<b>31.12.2008</b>					
Soetusmaksumus	1 243 236	1 513 473	125 916	1 639 389	2 882 625
Akumuleeritud kulum	-312 906	-1 061 792	-125 249	-1 187 041	-1 499 947
<b>Jääkmaksumus</b>	930 330	451 681	667	452 348	1 382 678
Amortisatsioonikulu	-107 056	-200 854	-667	-201 521	-308 577
<b>31.12.2009</b>					
Soetusmaksumus	1 243 236	1 318 389	111 534	1 429 923	2 673 159
Akumuleeritud kulum	-419 962	-1 067 562	-111 534	-1 179 096	-1 599 058
<b>Jääkmaksumus</b>	823 274	250 827	0	250 827	1 074 101

## Lisa 8 Kapitalirent (kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
		Kapitalirendikohustused	190 224	52 689
<b>Kapitalirendikohustused kokku</b>	<b>190 224</b>	<b>52 689</b>	<b>137 535</b>	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
		Kapitalirendikohustused	240 454	50 230
<b>Kapitalirendikohustused kokku</b>	<b>240 454</b>	<b>50 230</b>	<b>190 224</b>	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2009	86 169	86 169
31.12.2008	180 201	180 201

Kapitalirendi intressimäärad on 5,5 - 7 %.

## Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustused kokku	190 224	52 689	137 535	
Laenukohustused kokku	190 224	52 689	137 535	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustused kokku	240 454	50 230	190 224	
Laenukohustused kokku	240 454	50 230	190 224	

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides.

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	3 276 394	3 657 346
Võlad töövõtjatele	136 477	150 688
Maksuvõlad	34 100	34 100
Muud võlad	139 411	120 900
Saadud ettemaksed	4 386 291	3 542 709
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>7 972 673</b>	<b>7 505 743</b>

Lühiajalised võlad ja ettemaksed:

seisuga 31.12.2009.a. summas 3 586 382; seisuga 31.12.2008.a. summas 3 963 034

Pikaajalised ettemaksed:

seisuga 31.12.2009.a. summas 4 386 291; seisuga 31.12.2008.a. summas 3 542 709

Pikaajaliste ettemaksetena kajastatakse ettemakseid remondifondi.

## Lisa 11 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Vaba omakapital seisuga 31.12.2009.a. on 4 193 tuh krooni, maksimaalselt võimalikud netodividendid on 3 312 tuh krooni ning sellega kaasneks tulumaksukohustus summas 881 tuh krooni.		

## Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
<b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>	<b>26 374 158</b>	<b>25 424 244</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>26 374 158</b>	<b>25 424 244</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Muud äritulud	26 374 158	25 424 244
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>26 374 158</b>	<b>25 424 244</b>

OÜ Võru Kinnisvara müügitulu tekkis Eestis tegevusalaks on hoonetehaldus abitegevused (EMTAK-ikood 81101)Noonehaldus abitegevusest 2080114 kr

## Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	3 879 550	4 450 624
Sotsiaalmaksud	1 280 280	1 468 727
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>5 159 830</b>	<b>5 919 351</b>
<b>Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale</b>	<b>49</b>	<b>49</b>

## Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	
	Nõuded	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	800 000	
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	234 378	406 231

OÜ Võru Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seosed osapoolteks:

a.omanikke:

b.tegev-ja kõrgemat juhtkond;

c.eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

OÜ Võru Kinnisvara on 2009.a.ostnud kaupu kattuva omanikeringiga firmalt summas 422452 krooni. Aruandeperioodi lõpuga on nõudeid seotud osapooltele summas 800 000 krooni, see on antud laen.

Aruandeperioodil on juhatuse liikmele arvestatud tasusid summas 234378 krooni.



## Aruande digitaalallkirjad

OÜ Võru Kinnisvara (registrikood: 10287913) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI KRIIS	Juhatuse liige	30.06.2010

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Võru Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Võru Kinnisvara 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 lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

### Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglase 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. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalikke 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 arvamuse avaldamiseks.

### Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Võru Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantsstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Vandeaudiitor Ulvi Sloog  
Nr.158  
FinantsKindlus OÜ  
Nr. 164  
Lembitu 2a, 65608 Võru

30.06.2010

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Võru Kinnisvara (registrikood: 10287913) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ULVI SLOOG	Vandeaudiitor	30.06.2010

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	<b>31.12.2009</b>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 156 678
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 694
<b>Kokku</b>	<b>4 193 372</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 156 678
<b>Kokku</b>	<b>4 156 678</b>
aruandeaasta kasum summas 36 694.- krooni jätta jaotamata	

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	26374158	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mati Kriis	35605196514	Võru linn, Võru maakond, Eesti	40000 EEK

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7828542
Faks	+372 7828547
E-posti aadress	mati@vorukinnisvara.ee