

OÜ Multivara

Konsolideeritud majandusaasta aruanne
2009

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

Ärinimi	OÜ Multivara
Äriregistri kood	10954060
Aadress	Pärnu mnt 67a, Tallinn 10134
Telefon	+ 372 56 222 888
Majandusaasta	01.01.2009-31.12.2009



Juhatusel liige: _____

Sisukord

Tegevusaruanne.....	4
Raamatupidamise aastaaruanne.....	5
Juhatuse deklaratsioon	5
Konsolideeritud bilanss.....	6
Konsolideeritud kasumiaruanne.....	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	10
Lisa 2. Raha ja pangakontod	12
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu.....	12
Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused	12
Lisa 5. Lühi- ja pikaajalised laenunõuded.....	12
Lisa 6. Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	13
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8. Materiaalne põhivara	14
Lisa 9. Võetud pika- ja lühiajalised laenud	14
Lisa 10. Osakapital	15
Lisa 11. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes.....	15
Lisa 12. Kasutusrent	15
Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega	15
Lisa 14. Konsolideerimata finantsaruanded	17
Audiitori järeldusotsus	19
Kasumi jaotamise ettepanek.....	20
Juhatuse allkirjad 2009. aasta majandusaasta aruandele	21

Juhatuse liige: _____

Tegevusaruanne

OÜ MultiVara alustas tegevust 2003 aastal. OÜ MultiVara põhiliseks tegevusalaks on holding-funktsiooni täitmine. OÜ'l MultiVara on seisuga 31.12.2009.a. alljärgnevad sidus- ja tütarettevõtted:

Neist kuuluvad aruandeaasta lõpul konsolideerimisgruppi:

1. OÜ Hexanor, osalus 100%
 2. OÜ Hexanor Haldus 100%
- Kajastatakse sidusettevõtetena:
3. OÜ RevalBaum, osalus 50%
 4. OÜ Hexanor Plus 50%
 5. Hexanor Vilnius UAB 50%

Aruandeperioodil oli OÜ MultiVara konsolideeritud käive 11 403 418 krooni ning konsolideerimata käive puudus.

OÜ's MultiVara ei töötanud aruandeperioodil ühtegi inimest.

OÜ MultiVara juhatus oli aruandeperioodil üheliikmeline ning juhatuse liikmetele 2009.a. tasu ei makstud.

OÜ MultiVara omakapital on negatiivne. Omakapitali negatiivsuse põhjus tuleneb tehingust, mille negatiivsust põhjustav tingimus ei ole saabunud, seega ei ole äriühingu omakapital faktiliselt negatiivne. Sõlmitud tehingu raames kohustus MultiVara OÜ tasuma teatud summa tingimusel, et teatud vara eest pakutakse teatud hinda. Täna turuolukorda arvestades ei ole selliselt fikseeritud pakkumise saamine reaalne ning kui ka oleks, suureneks vastava summa võrra ka MultiVara OÜ aktivad ehk igal juhul ei oleks omakapital negatiivne.

2010.a. on planeeritud jätkata tütar- ja sidusettevõtete tegevuse arendamist.

OÜ MultiVara konsolideeritud põhilised suhtelised finantsnäitajad aruandeperioodi lõppedes on alljärgnevad:

	Arvutus metoodika	2009	2008
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara / lühiajalised kohustused	0,23	1,2
Ärikasumi marginaal	Ärikasum / müügitulu * 100	33,16%	19,26%
Omakapitali määär	Omakapital / vara * 100	-2,72%	10,02%

Sulev Seppik

Juhatuses liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Multivara juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Multivara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Multivara on jätkuvalt tegutsev.



Sulev Seppik

Juhatuse liige

Konsolideeritud bilanss**VARAD**

	Lisa	31.12.2009	31.12.2008
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	2 491 753	2 525 237
Nõuded ostjate vastu	3	891 740	1 728 695
Maksude ettemaksed	4	161 407	664 181
Lühiajalised laenud	5	2 721 218	3 835 000
Laekumata intressid		12 220 004	5 396 173
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		76 194	37 609
Ettemaksed tarnijatele		0	2 740
Muud lühiajalised nõuded		122 891	26 532
Käibevara kokku		18 685 207	14 216 167
Põhivara			
Sidusettevõtete osad	6	20 000	40 000
Pikaajalised laenunõuded	5	66 536 458	38 905 033
Kinnisvarainvesteeringud	7	67 440 000	97 980 000
Materiaalne põhivara	8	261 808	71 194 541
Positiivne firmaväärtus	6	4 385 791	4 385 791
Muud pikaajalised nõuded		835 500	835 500
Põhivara kokku		139 479 557	213 340 865
VARAD KOKKU		158 164 764	227 557 032

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**KOHUSTUSED****Lühiajalised kohustused**

Lühiajalised laenud	9	77 797 208	9 389 730
Võlad tarnijatele		534 130	476 622
Võlad töövõtjatele		60 899	86 935
Puhkustasude reserv		108 548	99 479
Maksuvõlad	4	160 707	96 624
Intressivõlad		76 863	676 904
Muud võlad		1 736 417	9 152
Ostjate ettemaksed		1 032 627	1 043 875
Lühiajalised kohustused kokku		81 507 399	11 879 321

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenud	9	80 945 340	192 867 992
Pikaajalised kohustused kokku		80 945 340	192 867 992
Kohustused kokku		162 452 739	204 747 313

OMAKAPITAL

Vähemusosalus		0	52 772
---------------	--	---	--------

Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital

Osakapital nimiväärtuses	10	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		22 712 947	64 682 748
Aruandeaasta kasum / -kahjum		-27 044 922	-41 969 801
Omakapital kokku		-4 287 975	22 809 719
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		158 164 764	227 557 032



Juhatus liige: _____

Konsolideeritud kasumiaruanne

	Lisa	2009	2008
Realiseerimise netokäive	11	11 403 418	35 353 430
Muud äritulud		529 419	2 263 353
Äritulud kokku		11 932 837	37 616 783
Kaubad, materjalid, teenused		2 725 470	9 037 596
Mitmesugused tegevuskulud		3 963 787	11 941 873
Tööjõukulud		1 203 109	6 325 123
<i>Palgakulu</i>		<i>898 084</i>	<i>4 746 524</i>
<i>Sotsiaalmaksud</i>		<i>305 025</i>	<i>1 578 599</i>
Põhivara kulum	8	239 640	3 351 858
Põhivara allahindlus		9 511	0
Muud ärikulud		10 421	152 542
Ärikulud kokku		8 151 938	30 808 992
Ärikasum		3 780 899	6 807 791
Finantstulud ja -kulud			
Finantsinvesteeringute muutus		-458 953	+ 3 115 045
Intressitulud		+5 460 046	+5 727 557
Kinnisvarainvesteeringute väärtuste muutus	7	-30 540 000	-43 920 000
Intressikulud		-3 770 866	-10 804 753
Muud finantskulud		-546 690	-170 818
Kasum valuutakursi muutustest		0	23 247
Kahjum valuutakursi muutustest		-969 358	- 2 589 742
Kokku finantstulud ja -kulud		-30 825 821	-48 619 464
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		-27 044 922	-41 811 673
Seal hulgas Emaettevõtte osanike osa puhaskasumist		-27 044 922	-41 969 801
Vähemusomanike osa kasumist		0	158 128

Juhatuse liige: _____

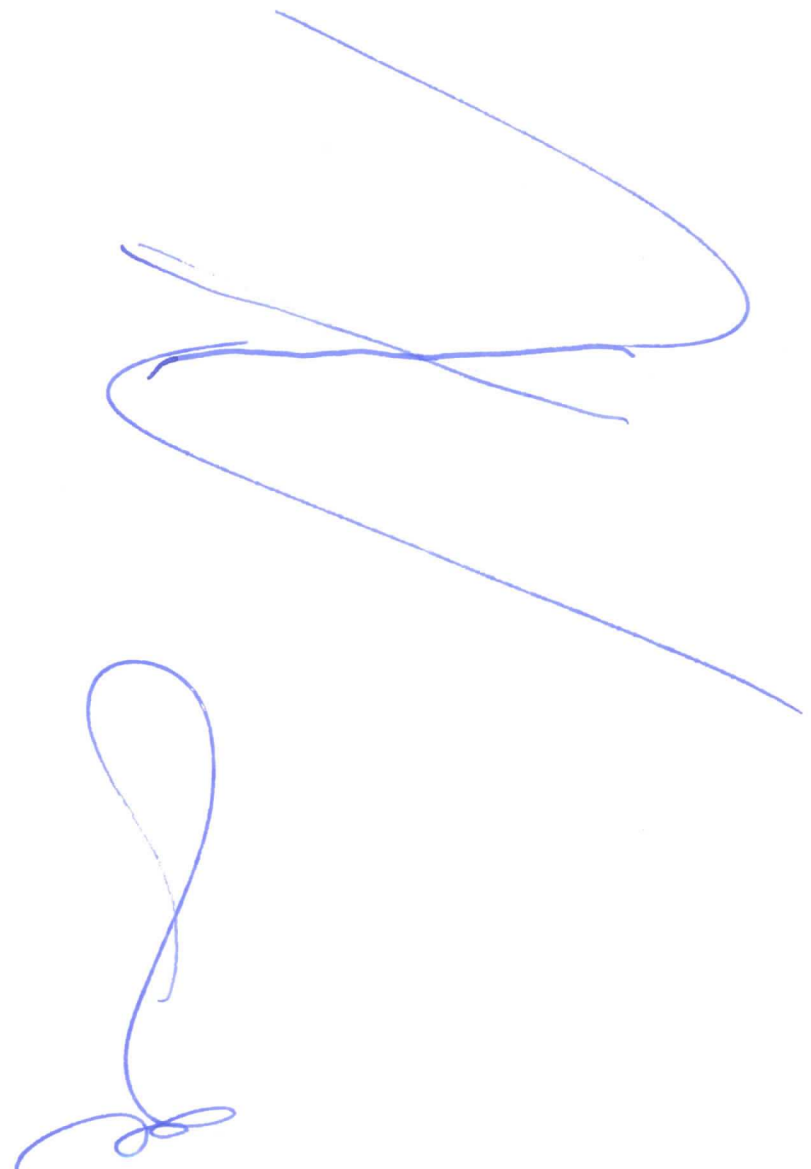
Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	2009	2008
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		+3 780 899	+6 807 791
Korrigeerimised			
Põhivara kulum	8	+239 640	+3 351 858
Põhivara allahindlus		+9 511	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		+504 897	+1 075 537
Varude muutus		0	-20 852
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		+610 783	-1 431 201
Makstud intressid		-2 679 363	-10 387 663
Kokku rahavood äritegevusest		+2 466 367	-604 530
Rahavood investeerimistegevusest			
Tütarettevõtete soetus		0	-47 500
Tütarettevõtete müük		-40 895	-1 952 223
Sidusettevõtte osa müük		0	+19 600
Materiaalse põhivara soetus	8	0	-40 514
Antud laenud	5	-2 261 554	-20 463 447
Antud laenude tagasimaksed	5	+3 025 436	+6 598 663
Saadud intressid		+38 179	+1 014 837
Kokku rahavood investeerimistegevusest		+761 166	-14 870 584
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9	+10 767 000	+57 399 972
Saadud laenude tagasimaksed	9	-14 006 055	-51 724 474
Makstud enneaegselt tagastatud laenude leppetrahvid		0	-170 818
Makstud muud finantskulud		-17 967	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-3 257 022	+5 504 680
RAHAVOOD KOKKU		-29 489	-9 970 434
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	2 525 237	12 575 596
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-29 489	-9 970 434
Valuutakursside muutuste mõju		-3 995	-79 925
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	2 491 753	2 525 237

Juhatuse liige: _____

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	48 005 702	16 677 046	648 622	65 375 370
Ümberkanne eelmise perioodi jaotamata kasumisse	-	-	16 677 046	-16 677 046	-	0
Kontsernistruktuuri muutus	-	-	-	-	-753 978	-753 978
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-	-41 969 801	158 128	-41 811 673
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	64 682 748	-41 969 801	52 772	22 809 719
Ümberkanne eelmise perioodi jaotamata kasumisse	-	-	-41 969 801	41 969 801	-	0
Kontsernistruktuuri muutus	-	-	-	-	-52 772	-52 772
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-	-27 044 922	-	-27 044 922
Saldo 31.12.2009	40 000	4 000	22 712 947	-27 044 922	0	-4 287 975



Juhatus liige: _____

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Multivara 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.

OÜ Multivara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Aruandeaastal on koostatud tulenevalt RPS § 27 nõuetest konsolideeritud aruanne.

Konsolideerimine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevates ettevõtetes on konsolideeritud bilansis ja kasumiaruandes kajastatud eraldi real.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Perioodi jooksul omandatud või loovutatud kontroll tütarettevõtte üle konsolideeritakse omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani. Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses tegevuskuludesse.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on bilansis kajastatud sidusettevõtted.

Sidusettevõteteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud bilansis kapitaliosaluse meetodil.

Juhatuse liige: _____

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes ning amortisatsiooni ei arvestata.

Juhul, kui toimub muutus kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärgis, klassifitseeritakse see bilansis ümber. Muutuse päevast rakendatakse objektile uue varadegrupi arvestuspõhimõtteid.

Materiaalne põhivara

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

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle 1 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 amortisatsioonimäärad:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsioonimäär
Ehitised	0,5-1%
Masinad ja seadmed	5-20%
Inventar	20-40%

Rendiarvestus

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

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

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.

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 31.12.2009 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Juhatuse liige: _____

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31. detsembri 2009 ja aruande koostamise vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2. Raha ja pangakontod

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	208 045	436 124
Pangakontod	2 283 708	390 511
Tähtajalised hoiused	0	1 698 602
Kokku	2 491 753	2 525 237

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	2 213 367	2 034 693
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-1 321 627	-305 998
Kokku	891 740	1 728 695

Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused

Maksuliik	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	-	89 856	444 438	20 125
Käibemaks ettemaksetelt	150 428	-	207 355	-
Ettevõtte tulumaks	-	1 828	-	-
Kinnipeetud tulumaks	-	15 609	-	15 661
Töötuskindlustusmaksed	-	4 301	-	991
Kogumispensioni makse	-	-	-	617
Sotsiaalmaks	-	49 113	-	57 380
Maksuintressid	15	-	-	1 850
Ettemaksed maksude ettemaksukontol	10 964	-	12 388	-
Kokku	161 407	160 707	664 181	96 624

Lisa 5. Lühi- ja pikaajalised laenunõuded

	Laenu saldo 31.12.2008	Laenu suurendamine	Laenu tagasimakse d	Kontserni struktuuri muutus	Laenu saldo 31.12.2009	2010 tagasi makstav osa	2011 ja hiljem	Intressi määr aastas
Eraisikud	2 150 000	-	1 950 000	-	200 000	200 000	-	5%
Eraisikud	1 220 960	500 000	-	-	1 720 960	1 720 960	-	3%
Jur. isik	8 000 000	-	-	-	8 000 000	-	8 000 000	30%
Jur. isik	-	171 096	595*	-	170 501	-	170 501	8%
Jur. isik	500 000	-	-	-	500 000	500 000	-	7%
Jur. isikud	14 261 184	589 875	1 193 308	29 259 142	42 916 893	300 258	42 616 635	5%
Jur. isik	16 557 889	-	858 567*	-	15 699 322	-	15 699 322	5%
Jur. isikud	50 000	1 500 583	1 500 583	-	50 000	-	50 000	Intressita laen
Kokku laenunõuded	42 740 033	2 761 554	5 503 053	29 259 142	69 257 676	2 721 218	66 536 458	

Juhatuse liige: _____

Lisa 6. Pikaajalised finantsinvesteeringud

Emaettevõtte ja tütarettevõtte tütarettevõtted -Konsolideerimata aruandes kajastatakse osalusi soetusmaksumuse meetodil.

	Hexanor OÜ	Hexanor Haldus OÜ	Bonus Holdings OÜ	Kokku
Asukoht	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	-
Põhitegevusala	Kinnisvara hooldus ja haldus	Kinnisvara hooldus ja haldus	Laevade prahtimine	-
Osade arv 31.12.2008	1	1	1	3
Osade arv 31.12.2009	1	1	0	2
Osalus 31.12.2008	100%	100%	90%	-
Osalus 31.12.2009	100%	100%	0%	-
Bilansiline maksumus 31.12.2008	71 750 000	40 000	42 750	71 832 750
Osade müük	-	-	36 000	36 000
Bilansiline maksumus 31.12.2009	71 750 000	40 000	-	71 790 000
Firmaväärtus 31.12.2008	4 385 791	-	-	4 385 791
Firmaväärtus 31.12.2009	4 385 791	-	-	4 385 791

Tütarettevõtete omakapital seisuga 31.12.2009

	Hexanor OÜ	Hexanor Haldus OÜ
Osakapital	10 000 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	1 000 000	4 000
Jaotamata kasum/ -kahjum	46 896 435	1 675 302
Omakapital kokku	57 896 435	1 719 302

Sidusettevõtted –osalusi kajastatakse konsolideeritud aruandes kapitaliosaluse meetodil ja konsolideerimata aruandes soetusmaksumuse meetodil. Sidusettevõtete omakapitali kirjade ümberhindamisel Eesti kroonidesse on kasutatud alljärgnevat valuutakursi: 1LTL=4,53157EEK

	Hexanor Plus OÜ	RevalBaum OÜ	Hexanor Vilnius UAB	KOKKU
Asukoht	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	Leedu Vabariik	
Põhitegevusala	Ei ole aktiivset majandustegevust	Investeeringustegevus	Kinnisvara arendus	
Osade arv 31.12.2008	1	1	1	
Osade arv 31.12.2009	1	1	1	
Osalus 31.12.2008	50%	50%	50%	
Osalus 31.12.2009	50%	50%	50%	
Soetusmaksumus 31.12.2008	20 000	24 250	1 565 928	1 565 928
Soetusmaksumus 31.12.2009	20 000	24 250	1 565 928	1 565 928
Bilansiline maksumus 31.12.2008	20 000	20 000	0	40 000
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum/ -kahjum	0	-20 000	0	-20 000
Bilansiline maksumus 31.12.2009	20 000	0	0	20 000

Juhatuse liige: _____

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

	Õiglase väärtuse meetod	
Õiglase väärtus seisuga 31.12.2008		97 980 000
Ümberhindlused 2009		-30 540 000
Õiglase väärtus seisuga 31.12.2009		67 440 000

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 362 630	14 425 656
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega kaasnenud kulud	2 903 653	8 304 630
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	8 458 977	6 121 026

Lisa 8. Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Inventar	Kokku
Soetusmaksumus			
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	73 628 731	1 081 145	74 709 876
Kontserni struktuuri muutus	-73 628 731	0	-73 628 731
Mahakandmised	0	-33 373	-33 373
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2009	0	1 047 772	1 047 772
Akumuleeritud kulum ja allahindlused			
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008	2 945 149	570 186	3 515 335
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	0	239 640	239 640
Mahakandmised	0	-23 862	-23 862
Kontserni struktuuri muutus	-2 945 149	0	-2 945 149
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2009	0	785 964	785 964
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	70 683 582	510 959	71 194 541
Kontserni struktuuri muutus	-70 683 582	0	-70 683 582
Jääkväärtus seisuga 31.12.2009	0	261 808	261 808

Lisa 9. Võetud pika- ja lühiajalised laenud

	Laenu saldo 31.12.2008	Laenu suurendamine	Laenu tagasi- maksed	Kontserni struktuuri muutus	Laenu saldo 31.12.2009	2010 tagasi makstav osa	2011 ja hiljem	Intressi määr aastas
Juriidiline isik	29 898 285	-	259 906	-	29 638 378	29 638 378		4,034%
Juriidiline isik	40 396 318	-	314 489	-	40 081 830	40 081 830		4,034%
Juriidiline isik	3 900 000	-	2 300 000	-	1 600 000		1 600 000	18%
Juriidiline isik	62 410 000	767 000	767 000	-	62 410 000	-	62 410 000	Intressita laen
Juriidiline isik	18 000 000	-	10 000 000	-	8 000 000	8 000 000		10%
Juriidiline isik	39 576 119	-	-	-39 576 119	-			
Juriidiline isik	77 000	-	-	-	77 000	77 000	-	5%
Eraisikud	8 000 000	600 000	600 000	-	8 000 000	-	8 000 000	Intressita laen
Juriidiline isik	-	10 000 000	2 064 660	-	7 935 340	-	7 935 340	Intressita laen
Juriidiline isik	-	1 000 000	-	-	1 000 000	-	1 000 000	3%
Laenud kokku	202 257 722	12 367 000	16 306 055	-39 576 119	158 742 548	77 797 208	80 945 340	

Võetud laenude tagatiseks on seatud järgmised hüpoteegid:

Hüpoteegid kinnistule aadressidega: Pae tn 80, Punane 50, Punane 52 ja Telliskivi 8 Tallinn. Lisaks on käendajatena taganud laenuõudeid omanikud.

Juhatuse liige:

Lisa 10. Osakapital

OÜ Multivara osakapital seisuga 31.12.2009 on 40 000 krooni, mis koosneb 2 osast a'20 000 krooni. Põhikirja järgi on osahingu miinimum kapital 40 000 ja maksimum 160 000 krooni.

Lisa 11. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tegevusala	EMTAK	2009	2008
Kinnisvara rentimine ja rendile antud kaubanduspindade, äriruumide kommunaalmaksud	68 201	11 362 630	14 425 656
Äri-, kinnisvara- ja juhtimisalased nõustamisteenused	70 221	0	2 806 450
Puidu hulgitööd	46 731	0	4 658 838
Majutusteenused (km 5%)	55 103	0	454 962
Mere-lastiveo organiseerimine	52 292	0	3 922 422
Veoste ekspedeerimine	52 291	0	79 811
Kaubalaevade rent (meeskonnata)	77 341	0	8 948 291
Muud teenused, müüdud kaubad		40 788	57 000
Kokku		11 403 418	35 353 430

Piirkond	2009	2008
Eesti	11 403 418	16 621 378
Teised välisriigid	0	18 732 052
Kokku	11 403 418	35 353 430

Lisa 12. Kasutusrent

Aruandeperioodil on kasumiaruandes kajastatud sõidukite kasutusrendi makseid summas 330 362.- krooni.

Lisa 13. 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 osapooled on:

- ☐ Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- ☐ Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- ☐ Osahingu juhatus ning eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Juhatusel liige: _____

Kauba ostu- ja müügithehingud

Konsolideerimisgruppi kuuluvad firmad on aruandeaastal seotud osapooltega sõlminud kauba ja teenuse ostu- ja müügitheinguid alljärgnevates mahtudes:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Teenused ja kaubad		Saldo 31.12.2009	
		Müüdud	Ostetud	Nõue	Kohustus
Juriidilised isikud	Konsolideerimisgrupi ettevõtted	6 517 553	6 517 553	813 933	813 933
Juriidilised isikud	Juhatusel liige	322 855	658	595 803	658

Antud ja võetud laenud

Konsolideerimisgruppi kuuluvad firmad on aruandeaastal seotud osapooltega sõlminud laenu tehinguid alljärgnevates mahtudes:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Laenud		Saldo 31.12.2009	
		Antud	Võetud	Nõue	Kohustus
Juriidilised isikud	Konsolideerimisgrupi ettevõtted	3 596 978	3 596 978	22 596 623	22 596 623
Juriidiline isik	Juhatusel liige	11 169	1 000 000	6 507 887	1 000 000

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Juhatusel liige: _____

Lisa 14. Konsolideerimata finantsaruanded

Bilanss**VARAD**

	31.12.2009	31.12.2008
Käibevara		
Raha ja pangakontod	64 935	167 053
Nõuded ostjate vastu	90 000	90 000
Maksude ettemaksed	0	17 178
Lühiajalised laenuõuded	200 000	200 000
Laekumata intressid	5 419 943	3 779 825
Käibevara kokku	5 774 878	4 254 056
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtete osad	71 750 000	71 792 750
Sidusettevõtete osad	24 250	24 250
Pikaajalised laenuõuded	8 110 000	15 571 152
Muud pikaajalised nõuded	835 500	835 500
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	80 719 750	88 223 652
Põhivara kokku	80 719 750	88 223 652
VARAD KOKKU	86 494 628	92 477 708
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenud	8 126 000	0
Võlad tarnijatele	12 540	10 155
Tasumata intressid	194 416	136 624
Lühiajalised kohustused kokku	8 332 956	146 779
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised pangalaenud	8 000 000	18 000 000
Pikaajalised muud laenud	64 957 623	70 487 000
Pikaajalised kohustused kokku	72 957 623	88 487 000
Kohustused kokku	81 290 579	88 633 779
OMAKAPITAL		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	3 799 929	49 832
Aruandeaasta kasum	1 360 120	3 750 097
Omakapital kokku	5 204 049	3 843 929
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	86 494 628	92 477 708

Kasumiaruanne

	2009	2008
Mitmesugused tegevuskulud	91 772	110 570
Ärikulud kokku	91 772	110 570
Ärikasum (-kahjum)	-91 772	-110 570
Finantstulud ja -kulud		
Finantsinvesteeringute tulu	-6 750	1 967 450
Intressitulud	2 424 717	3 595 257
Intressikulud	-965 847	-1 702 040
Kahjum valuutakursi muutustest	-228	0
Kokku finantstulud ja - kulud	1 451 892	3 860 667
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	1 360 120	3 750 097

Rahavoogude aruanne

	2008
Rahavood äritegevusest	
Ärikasum	-91 772
Korrigeerimised	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	+17 178
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	+2 385
Makstud intressid	-908 055
Kokku rahavood äritegevusest	-980 264
Rahavood investeerimistegevusest	
Tütarettevõtete soetamine	-1 847 500
Tütarettevõtete müük	+36 000
Antud laenud	-1 000 583
Antud laenude tagasimaksed	+7 761 507
Saadud intressid	+784 599
Kokku rahavood investeerimistegevusest	+7 581 523
Rahavood finantseerimistegevusest	
Saadud laenud	+3 663 978
Saadud laenude tagasimaksed	-10 367 355
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 703 377
RAHAVOOD KOKKU	-102 118
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	167 053
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-102 118
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	64 935

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	-1 344 589	1 394 421	93 832
Kanded vastavalt üldkoosoleku otsusele	-	-	1 394 421	-1 394 421	0
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-	3 750 097	3 750 097
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	49 832	3 750 097	3 843 929
Kanded vastavalt üldkoosoleku otsusele	-	-	3 750 097	-3 750 097	0
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-	1 360 120	1 360 120
Saldo 31.12.2009	40 000	4 000	3 799 929	1 360 120	5 204 049

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum + 22 712 947

Aruandeaasta kahjum - 27 044 922

Kokku kahjum seisuga 31.12.2009.a. -4 331 975

Juhatus teeb ettepaneku katta kahjum tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Sulev Seppik

Juhatuses liige



Juhatus allkirjad 2009. aasta majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud 2009. majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest.

Juhatus:

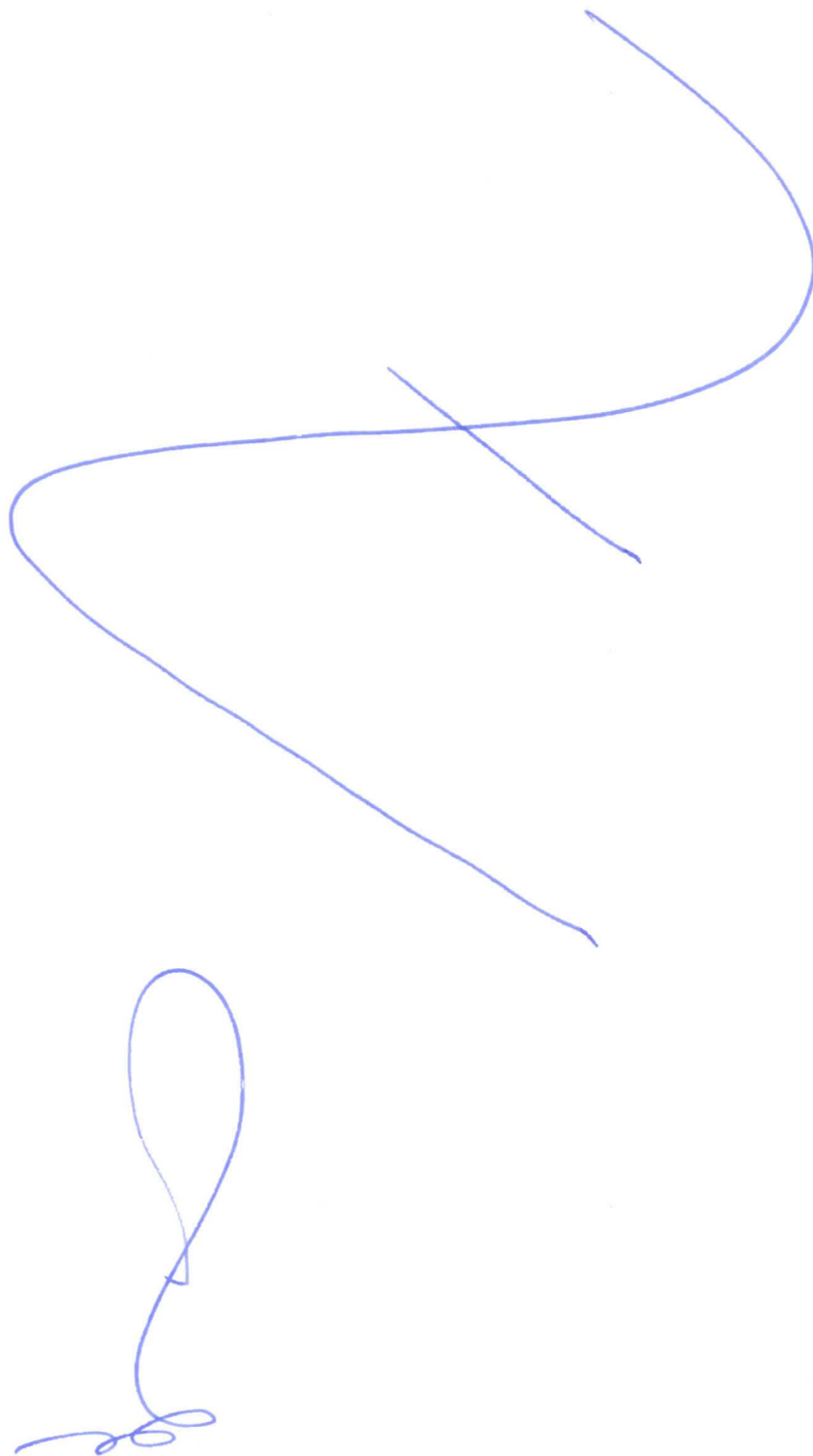
Sulev Seppik

Juhatus liige



Osanike nimekiri koosoleku kuupäeva seisuga:

				osa väärtus
1. Siim Seppik	isikukood 37908090277	Tallinn	1 osa	20 000
2. Sulev Seppik	isikukood 37503300228	Tallinn	1 osa	20 000



Juhatuses liige: _____

Tegevusalade loetelu 2009

Tegevusala	Kood	Summa
Kinnisvara rentimine ja rendile antud kaubanduspindade, äriruumide kommunaalmaksud	68 201	11 362 630
Muud teenused, müüdud kaubad		40 788
Kokku		11 403 418

Juhatusel liige: _____

Aruande elektroonilised kinnitused

Osaühing MultiVara (registrikood: 10954060) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Anica Petritšenko	Sisestaja	15.07.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing MultiVara osanikele

Olen auditeerinud Osaühing MultiVara 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. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5-18 on kaasatud käesolevale aruandele.

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

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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 minu kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane minu arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Osaühing MultiVara finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata antud asjaolude osas märkust minu arvamuses, juhin tähelepanu, et Lühiajalised kohustused 81 507 399 krooni ületavad käibevarasid 18 685 207 krooni. Täitmata on Äriseadustiku § 176 nõue.

Hele Kuut
vandeaudiitori tunnistus nr.306
OÜ Metstulikas
tegevusloa nr. 186.
Paldiski mnt. 38b-1; Tallinn, 10612
19.07.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing MultiVara (registrikood: 10954060) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELE KUUT	Vandeaudiitor	19.07.2010

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sulev Seppik	37503300228	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK
Siim Seppik	37908090277	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56222888
E-posti aadress	seppik@mac.com