

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: VTÜ VARA AS

registrikood: 10021411

tänava/talu nimi, Turu 16
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Viljandi linn

vald:

postisihtnumber: 71003

maakond: Viljandi maakond

telefon: 4350090

faks: 4350090

e-posti aadress: varumine@hot.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 10 Saadud ettemaksed	14
Lisa 11 Aktsiakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Muud ärikulud	16
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Seotud osapooled	17
Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva	17

Tegevusaruanne

AS VTÜ Vara põhitegevuseks 2010.a. oli mitteeluruumide üürimine, haldamine ja hooldus ning turuteenuste osutamine.

2010.a. oli AS VTÜ Vara müügitulu 5 433 895 krooni. Võrreldes 2009.a. vähenes käive 143 519 krooni välituru arvelt.

2010.a. kasum oli 1 199 232 krooni. Võrreldes 2009.a. kahanes kasum 162 147 krooni.

AS VTÜ Varal on sidusettevõtte OÜ Akriptor, mille põhitegevuseks on kinnisvara ost-müük, arendamine, haldamine ja üürimine. Osalus sidusettevõttes on 23%.

2010.a. põhitegevuseks on endiselt turuhoone haldamine, samuti turuteenuste osutamine väliturul.

AS VTÜ Varal on 1 aktsionär 1391 aktsiaga. Ühe aktsia nimiväärtus on 500 krooni ja kogu aktsiakapital 695 500 krooni.

AS VTÜ Varal on 3 nõukogu liiget, ning neile maksti 2009.a. nõukogu liikme töötasu 12 000 krooni.

Keskmine töötajate arv asutuses oli 7 töötajat ja neile makstud töötasude ja lisatasude summa oli 795 120 krooni. Juhatusel liikmele töötasu ei makstud.

Juhatajale ja nõukogu liikmetele ei ole tagasikutsumisel ette nähtud hüvitisi.

AS VTÜ Vara peamised finantssuhtarvud:

	2010	2009
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	0,21	0,36
ROA (%)	5,39 %	5,84 %
ROE (%)	11,74 %	15,24 %
Müügikäibe puhasrentaablus	22,07 %	24,41 %

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Koguvara puhasrentaablus (ROA)

ROA (koguvara puhasrentaablus) = (puhaskasum / keskmine koguvara)*100%

Omakapitali rentaablus(ROE)

ROE (omakapitali rentaablus) = (puhaskasum / keskmine omakapital)*100%

Müügikäibe puhasrentaablus

Müügikäibe puhasrentaablus = (puhaskasum / müügitulu)*100%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	193 980	792 017	2
Nõuded ja ettemaksed	303 453	149 676	3
Varud	0	26 472	
Kokku käibevara	497 433	968 165	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 487 447	1 456 457	4
Kinnisvarainvesteeringud	19 435 233	20 428 785	5
Materiaalne põhivara	111 898	137 504	6
Kokku põhivara	21 034 578	22 022 746	
Kokku varad	21 532 011	22 990 911	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 559 999	960 000	7
Võlad ja ettemaksed	799 154	1 698 880	8
Kokku lühiajalised kohustused	2 359 153	2 658 880	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	8 361 595	10 420 000	7
Võlad ja ettemaksed	0	300 000	
Kokku pikaajalised kohustused	8 361 595	10 720 000	
Kokku kohustused	10 720 748	13 378 880	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	695 500	695 500	11
Kohustuslik reservkapital	80 300	80 300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 836 231	7 474 852	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 199 232	1 361 379	
Kokku omakapital	10 811 263	9 612 031	
Kokku kohustused ja omakapital	21 532 011	22 990 911	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	5 433 895	5 577 414	12
Muud äritulud	23 762	24 000	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 358 593	-1 265 365	14
Mitmesugused tegevuskulud	-164 679	-142 649	15
Tööjõukulud	-1 067 838	-1 141 461	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 074 437	-1 075 524	5,6
Muud ärikulud	-3 568	-2 000	17
Ärikasum (-kahjum)	1 788 542	1 974 415	
Finantstulud ja -kulud	-589 310	-613 036	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 199 232	1 361 379	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 199 232	1 361 379	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 788 542	1 974 415	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 074 437	1 075 524	5,6
Kokku korrigeerimised	1 074 437	1 075 524	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-153 777	-37 955	
Varude muutus	26 472	479	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 199 726	-1 335 342	
Laekunud intressid	1 115	3 585	18
Kokku rahavood äritegevusest	1 537 063	1 680 706	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-36 579	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-18 701	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-55 280	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 458 405	-640 000	
Makstud intressid	-611 990	-657 812	18
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-9 425	-1 088	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 079 820	-1 298 900	
Kokku rahavood	-598 037	381 806	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	792 017	410 211	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-598 037	381 806	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	193 980	792 017	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	695 500	80 300	7 474 852	8 250 652
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	1 361 379	1 361 379
31.12.2009	695 500	80 300	8 836 231	9 612 031
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	1 199 232	1 199 232
31.12.2010	695 500	80 300	10 035 463	10 811 263

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS VTÜ Vara 2010.a. 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 seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3 – kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.]

Osulust omandatud sidusettevõtja varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad või osad“.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. 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 kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseselt toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjalide maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja –seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirenditingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusi (s.o notaritasu, riigilõiv, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Ettevõttekinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3 – 12,5 % aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutusega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle aasta ja ja maksumusega alates 5000 EEK. Vara, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5000 EEK, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad 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 võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvustus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasuliku tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasulik eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest erinevatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised 3 – 5 %
- Tootmiseseadmed 8 – 10 %
- Muud masinad ja seadmed 10 – 20 %
- Muu inventar ja IT seadmed 20 – 30 %

Piiramatult kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvutamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiototeel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgema kahest järgnevast näitajast: vara neto müühind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (nt. Intressid), mi on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 5000**Rendid**

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

Ettevõtte kui rendiandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdiseväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks 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 kohustiste tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinatseeritakse 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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

AS VTÜ Vara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- tütarettevõtjaid;
- sidusettevõtjaid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

AS VTÜ Vara emaettevõtja on Viljandi Tarbijate Ühistu ja sidusettevõtja on OÜ Akriptor.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates 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 kulud 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.

Lisainformatsioon

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kui reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	38 039	14 752
Arvelduskontod	155 941	777 265
Kokku raha	193 980	792 017

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	300 028	142 826
Ostjatelt laekumata arved	300 028	142 826
Ettemaksed	3 425	6 850
Kokku Nõuded ja ettemaksed	303 453	149 676

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
OÜ Akriptor	Eesti	Kinnisvara ost-müük, rentimine	23	23

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
OÜ Akriptor	1 456 457	30 990	1 487 447
Kokku:	1 456 457	30 990	1 487 447

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	220 357	25 297 754	25 518 111
Akumuleeritud kulum	0	-4 077 416	-4 077 416
Jääkmaksumus	220 357	21 220 338	21 440 695
Amortisatsioonikulu	0	-1 011 910	-1 011 910
31.12.2009			
Soetusmaksumus	220 357	25 297 754	25 518 111
Akumuleeritud kulum	0	-5 089 326	-5 089 326
Jääkmaksumus	220 357	20 208 428	20 428 785
Ostud ja parendused	0	18 701	18 701
Amortisatsioonikulu	0	-1 012 253	-1 012 253
31.12.2010			
Soetusmaksumus	220 357	25 316 455	25 536 812
Akumuleeritud kulum	0	-6 101 579	-6 101 579
Jääkmaksumus	220 357	19 214 876	19 435 233

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 475 566	4 516 722
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 111 055	1 107 434

Kinnisvarainvesteering on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks. Turuhoone ehitati 2002.a. ja turuhoone juurdeehitus 2008.a. ning on täielikult kaetud rendilepingutega. Ettevõtte ise kasutab väheolulist osa hoonest.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Renditulu, s.t. saadavate ja võimaliku müügihinna rahavoogude nüüdsväärtus on suurem kui soetusmaksumus.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Maa	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008				
Soetusmaksumus	59 820	254 237	1 209 760	1 523 817
Akumuleeritud kulum	0	-144 068	-1 178 631	-1 322 699
Jääkmaksumus	59 820	110 169	31 129	201 118
Amortisatsioonikulu	0	-50 847	-12 767	-63 614
31.12.2009				
Soetusmaksumus	59 820	254 237	1 209 760	1 523 817
Akumuleeritud kulum	0	-194 915	-1 191 398	-1 386 313
Jääkmaksumus	59 820	59 322	18 362	137 504
Ostud ja parendused		16 234	20 344	36 578
Amortisatsioonikulu	0	-51 118	-11 066	-62 184
31.12.2010				
Soetusmaksumus	59 820	270 471	1 230 104	1 560 395
Akumuleeritud kulum	0	-246 033	-1 202 464	-1 448 497
Jääkmaksumus	59 820	24 438	27 640	111 898

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Eesti Ühispank	9 921 594	1 559 999	8 361 595		6 kuu EURIBOR+1,2%	EUR	25.01.2016
Pikaajalised laenud kokku	9 921 594	1 559 999	8 361 595				
Laenukohustused kokku	9 921 594	1 559 999	8 361 595				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Eesti Ühispank	11 380 000	960 000	9 840 000	580 000	5,51	EUR	25.06.2016
Pikaajalised laenud kokku	11 380 000	960 000	9 840 000	580 000			
Laenukohustused kokku	11 380 000	960 000	9 840 000	580 000			

Pikaajaline pangalaen on tagatud hüpoteegiga ja kommerts pandiga. Laenu tagatiseks on 2001.a. hüpoteegiga koormatud kinnistu asukohaga Viljandis Turu 16 summas 7 000 000 krooni ja 2007.a. hüpoteegiga koormatud kinnistu asukohaga Viljandis Turu 16 summas 8 250 000 krooni ning kommerts pant varale summas 500 000.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	189 518	157 717	
Võlad töövõtjatele	32 596	54 413	
Maksuvõlad	79 013	94 386	9
Saadud ettemaksed	498 027	1 692 364	10
Kokku võlad ja ettemaksed	799 154	1 998 880	

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	30 847	0	42 481
Üksikisiku tulumaks	0	15 602	0	16 903
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	0
Sotsiaalmaks	0	29 009	0	31 125
Kohustuslik kogumispension	0	152	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	3 403	0	3 877
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad		79 013	0	94 386

Lisa 10 Saadud ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Lühiajaline osa	498 027	1 392 364
Pikaajaline osa	0	300 000
Kokku saadud ettemaksed	498 027	1 692 364

Lisa 11 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	695 500	695 500
Aktsiate arv (tk)	1 391	1 391
Aktsiate nimiväärtus	500	500

Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 433 895	5 577 414
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	5 433 895	5 577 414
Kokku müügitulu	5 433 895	5 577 414
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Turuteenuse müük	958 329	1 060 692
Kinnisvara rent	4 475 566	4 516 722
Kokku müügitulu	5 433 895	5 577 414

Lisa 13 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Rendi- ja üüritulu	14 700	24 000
Muud	9 062	0
Kokku muud äritulud	23 762	24 000

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Varude allahindlus ja mahakandmine	26 472	0
Energia	1 030 190	937 240
Elektrienergia	661 262	607 518
Soojusenergia	319 841	299 621
Kütus	49 087	30 101
Hoolduskoristus	65 843	65 520
Põhivara hooldus ja remont	59 681	108 633
Valvekulu	12 684	12 529
Vesi, kanalisatsioon	36 179	43 381
Muud	127 544	98 062
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 358 593	1 265 365

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Koolituskulud	4 760	9 092
Auditiorteenus	17 500	8 400
Pangateenustasud	2 187	2 571
Kindlustuskulu	15 246	18 829
Kontoritarbed	9 486	3 695
Maamaks	13 172	9 031
Väheväärtusliku põhivara kulu	33 228	31 523
Esinduskulu	2 705	2 477
Muud	66 395	57 031
Kokku mitmesugused tegevuskulud	164 679	142 649

Lisa 16 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	795 120	852 159
Sotsiaalmaksud	272 718	289 302
Kokku tööjõukulud	1 067 838	1 141 461
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 17 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Muud maksud	0	2 000
Muud	3 568	0
Kokku muud ärikulud	3 568	2 000

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	30 990	42 279
Intressitulud	1 115	3 585
Intressikulud	-611 990	-657 812
Intressikulu laenuidelt	-611 990	-657 812
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-3 226	-1 088
Muud finantstulud ja -kulud	-6 199	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-589 310	-613 036

Lisa 19 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Viljandi Tarbijate Ühistu
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1 492 361	126 852	1 297 655	105 496

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	12 000	12 000

AS VTÜ Vara juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid.

Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on AS VTÜ Vara arvestusvaluutaks 2011. aastast euro ning Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded 2011. ja järgnevate aastate kohta esitatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse üleminekukursiga 15,6466EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss.

Aruande digitaalallkirjad

VTÜ VARA AS (registrikood: 10021411) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS TOOMLA	Juhatuse liige	01.04.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VTÜ VARA AS aktsionärile

Oleme auditeerinud VTÜ VARA AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, 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 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt VTÜ VARA AS finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ksenia Lukkanen

Vandeaudiitori number 373

KL Partners OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 149

Tallinnas,

01.04.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

VTÜ VARA AS (registrikood: 10021411) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	01.04.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 836 231
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 199 232
Kokku	10 035 463
Jaotamine	
Jaotamata kasumisse	10 035 463
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	10 035 463

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5433895	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4350090
Faks	+372 4350090
E-posti aadress	varumine@hotmail.ee