

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: osäühing Varaks

registrikood: 10083694

tänaval talu nimi, Jakobsoni 11
maja ja korteri number:

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postisihtnumber: 71020

telefon: +372 56665665

faks: +372 4333967

e-posti aadress: laanetagune@hotmail.ee

Sisukord

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Varaks OÜ on asutatud 1996.aastal.

Osaühingu majandustegevus

Osaühingu põhitegevusalaks on kinnisvara ost-müük, rentimine ja haldamine.

Aruandeaasta müügitulu oli 114 tuhat eurot.

Majandusaasta lõpetati kasumiga.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvad riskid

2011. a toimusid arveldused klientide ja tarnijatega eurodes. Ettevõtte laenud on samuti eurodes, mistõttu valuutakursi riskid puuduvad.

Eesmärgid ja hinnangud

2012.a. jätkatakse eelnevatel aastatel alustatud projektidega. Üldiseks eesmärgiks on eelkõige oma turupositsiooni säilitamine.

Aruande koostamise perioodil ei ole ilmnenu juhtkonna hinnagul täiendvalt sündmusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	3 953	322
Nõuded ja ettemaksed	6 781	22 545
Varud	0	89 455
Kokku käibevara	10 734	112 322
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 790	1 790
Kinnisvarainvesteeringud	698 279	619 998
Kokku põhivara	700 069	621 788
Kokku varad	710 803	734 110
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	170 138	146 118
Võlad ja ettemaksed	14 857	20 438
Kokku lühiajalised kohustused	184 995	166 556
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	13 533	67 594
Kokku pikaajalised kohustused	13 533	67 594
Kokku kohustused	198 528	234 150
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	497 148	546 097
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 315	-48 949
Kokku omakapital	512 275	499 960
Kokku kohustused ja omakapital	710 803	734 110

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	113 599	181 809
Muud äritulud	3 479	407
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-88 821	-207 146
Mitmesugused tegevuskulud	-3 740	-5 951
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-7 116	-7 136
Muud ärikulud	-1 389	-1 271
Ärikasum (kahjum)	16 012	-39 288
Finantstulud ja -kulud	-3 697	-9 661
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 315	-48 949
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 315	-48 949

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	16 012	-39 288
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 116	7 136
Muud korrigeerimised	5 228	0
Kokku korrigeerimised	12 344	7 136
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 234	-12 155
Varude muutus	0	-89 455
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 581	5 814
Laekunud intressid	856	0
Makstud intressid	-4 553	-9 661
Kokku rahavood äritegevusest	28 312	-137 609
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-58 187	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	57 017	0
Antud laenud	-500	0
Antud laenude tagasimaksed	7 030	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	5 360	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	52 017	222 920
Saadud laenude tagasimaksed	-82 058	-93 570
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-30 041	129 350
Kokku rahavood	3 631	-8 259
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	322	8 581
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 631	-8 259
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 953	322

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	546 097	548 909
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-48 949	-48 949
31.12.2010	2 556	256	497 148	499 960
Aruandeaasta kasum (kahjum)			12 315	12 315
31.12.2011	2 556	256	509 463	512 275

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Varaks raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Varaks kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võitis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2011 on ümber hinnatud Eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid kajastatakse müüdud toodangu, kaupade või teenuste kulus. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi.

Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, 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). 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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid 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

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on: osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

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.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustustlase omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist. Kulused kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	3 530	13 044
Ostjatelt laekumata arved	3 530	13 044
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 602	2 110
Muud nõuded	500	7 030
Laenunõuded	500	7 030
Nõue aruandva isiku vastu	1 149	361
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 781	22 545

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11538926	Hydroline OÜ	Eesti	Kaubandus	70	70

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	31.12.2011
Hydroline OÜ	1 790	1 790
Kokku	1 790	1 790

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	19 244	595 865	615 109
Akumuleeritud kulum		-22 942	-22 942
Jääkmaksumus	19 244	572 923	592 167
Amortisatsioonikulu		-7 136	-7 136
Ümberklassifitseerimised		34 967	34 967
31.12.2010			
Soetusmaksumus	19 244	630 832	650 076
Akumuleeritud kulum		-30 078	-30 078
Jääkmaksumus	19 244	600 754	619 998
Ostud ja parendused		58 187	58 187
Müügid		-62 245	-62 245
Amortisatsioonikulu		-7 116	-7 116
Ümberklassifitseerimised		89 455	89 455
31.12.2011			
Soetusmaksumus	19 244	716 229	735 473
Akumuleeritud kulum		-37 194	-37 194
Jääkmaksumus	19 244	679 035	698 279

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	40 258	57 767
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 245	12 688

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud laenud	151 041	151 041		
Lühiajalised laenud kokku	151 041	151 041		
Pikaajalised laenud				
Krediidiasutused	32 630	19 097	13 533	
Pikaajalised laenud kokku	32 630	19 097	13 533	
Laenukohustused kokku	183 671	170 138	13 533	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud laenud	117 280	117 280		
Lühiajalised laenud kokku	117 280	117 280		
Pikaajalised laenud				
Krediidiasutused	96 432	28 838	67 594	
Pikaajalised laenud kokku	96 432	28 838	67 594	
Laenukohustused kokku	213 712	146 118	67 594	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	9 287	15 805
Maksuvõlad	589	0
Saadud ettemaksed	4 981	4 633
Kokku võlad ja ettemaksed	14 857	20 438

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	113 599	181 809
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	113 599	181 809
Kokku müügitulu	113 599	181 809
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	56 582	57 767
Enda kinnisvara ost ja müük	57 017	124 042
Kokku müügitulu	113 599	181 809

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad			7 030	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	1 149		361	29 210
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	500	151 041		88 070

Laenudelt laekunud intress 855 €.

Aruande digitaalallkirjad

osaühing Varaks (registrikood: 10083694) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIK SAVISTE	Juhatuse liige	16.05.2012
RAUL ALLIKSAAR	Juhatuse liige	08.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	497 148
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 315
Kokku	509 463
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	509 463
Kokku	509 463

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	497 148
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 315
Kokku	509 463
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	509 463
Kokku	509 463

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	57017	50.19%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	56582	49.81%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Meelik Saviste	37403076017		1278 EUR
Raul Alliksaar	36611110284		1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 4333967
Mobiiltelefon	+372 56665665
E-posti aadress	laanetagune@hotmail.ee