

POST
TARTU MAJANDUS
REGISTRI KINNIS
SISSE TULNUD

01-07-2003

15.10.2003 32911
El.

OÜ VÕRU KINNISVARA

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus 01.01.2002.a.

Majandusaasta lõpp 31.12.2002.a.

ÄRIREGISTRI KOOD

10287913

AADDRESS

VÕRU, LIIVA 21

TELEFON

210-52

TEGEVJUHT

MATI KRIIS

PÕHITEGEVUSALA

HOONETE HALDAMINE

AUDIITORKONTROLL

ULVI SLOOG

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

01-07-2003

.....

SISUKORD

Tegevusaruanne
Bilanss
Kasumiaruanne skeem 1
Omakapitali muutuse aruanne
Rahavoogude aruanne
Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused
Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid
 Lisa 1. Raaha ja pangakontod
 Lisa 2. Nõuded ostjate vastu
 Lisa 3. Varud
 Lisa 4. Pikaajalised nõuded
 Lisa 5. Materiaalse põhivara liikumine
 Lisa 7. maksuvõlad ja maksude ettemaksud
 Lisa 8. Pikaajalised kohustused
 Lisa 9. Realiseerimise netokäive
Majandusaasta kasumijaotuse aruanne
Audiitori järeldusotsus

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

01-07-2003

.....

Majandusaasta aruande eessõna ja allkirjad

OÜ Võru Kinnisvara 2002 a aastaaruande on koostanud juhatus.

OÜ Võru Kinnisvara 2002 a aastaaruanne on kinnitatud osanike üldkoosolekul
27.juunil 2003 a.

Mati Kriis
juhataja



AS OÜ VÕRU KINNISVARA
KINNISVARA HÄLDE
KINNISVARA HÄLDE

01-07-2003

Tegevusaruanne

OÜ Võru Kinnisvara põhilised tegevusalad 2002.a. oli eluruumide haldamine

ning sanitaartehtnülised ja elektritööd.

Juhatus on üheliikmeline. Juhatusete töötasu ei makstud.

Osuühingu keskmine töötajate arv oli 45 töötajatele arvestati
töötasu 1622119.krooni



2002.a.bilanss

TARTU MAASORUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD01-07-2003
OO Võru KinnisvaraRAAMATUPIDAMISBILANSS
seisuga 31.12.2002.a.

kroonides

AKTIVA

31.12.2002.a. 31.12.2001.a.

Käibevara

Raha ja pangakontod	Lisa 1	1070677	846306
Nõuded ostjate vastu	Lisa 2	3310468	3159248
Ostjatele laekumata arved		3310468	3159248
Mitmesugused nõuded		507511	306010
Muud lühiajalised nõuded		507511	306010
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)		3139	8228
Intressid		3139	8228
Ettetehtud tulevaste perioodide kulud kokku		385182	58983
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 7	378576	52076
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		6606	6907
Varud	Lisa 3	162431	182356
Tooraine ja materjal		118021	119007
Korterid müügiks		48410	63349
Käibevara kokku		5439408	4561131

PõhivaraPikaajalised Finantseeringud

Muud pikaajalised nõuded	Lisa 4	580669	1072575
Materiaalne põhivara	Lisa 5	252984	302735
Maa ja ehitised		104553	104553
Masinaid ja seadmeid (soetusmaksumuses)		448451	408636
Inventar (soetusmaksumuses)		109941	95390
Põhivara kulum		-409961	-303844
Põhivara kokku		833653	1375310

KOKKU AKTIVA

6273061 5936441



2002.a.bilanss

TÄHTSAM
REGISTRIKODI
SISSE TULINUD

01-07-2003

PASSIVA

Lühiajalised kohustused

Võlakohustused	Lisa 6		
Pikaajaliste lisingkohustuste tagasimaks			
Võlad hankijatele		1988389	2124362
Hankijatele tasumata arved		1988389	2124362
Maksuvõlad	Lisa 7		
Viitvõlad (aruandeperioodil maksmata kulud)		73317	49172
Võlad töövõtjatele		73317	49172
Lühiajalised eraldised		1423101	1358033
Lühiajalised kohustused kokku		3484807	3531567

Pikaajalised kohustused

Mittekonverteeritavad võlakohustused			
Muud eraldised	Lisa 8	589384	1072144
Pikaajalised kohustused kokku		589384	1072144

Kohustused kokku	4074191	4603711
------------------	---------	---------

Omakapital

Osakapital nimiväärtus	40000	40000
Reservid	5552	5552
Kohustuslik reserv	5552	5552
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1125012	629562
Aruandeaasta kasum	1028306	657616
Omakapital kokku	2196870	1332730

KOKKU PASSIVA	6273061	5936441
---------------	---------	---------



01-07-2003

KASUMIARUANNE

31.12.2002.a. 31.12.2001.a.

Äritulud

Realiseerimise netokäive

Lisa 9

15012032

14617739

Kokku äritulud

15012032

14617739

Ärikulud

Kaubad, toore, materjal ja teenused

1222484

603932

Mitmesugused tegevuskulud

10500846

10632090

Tööjõukulud

2157418

2401560

Palgakulu

1622119

1805675

Sotsiaalmaks

535299

595885

Kulum

106117

126648

Põhivara kulum ja väärtuse langus

106117

126648

Kokku ärikulud

13986965

13964230

Ärikasum

1025167

653609

Finantstulud

3139

8228

Intressitulud

3139

8228

Finantskulud

4121

Intressikulud

4121

Kasum majandustegevusest

1028306

657616

Tulumaks

0

Puhaskasum

1028306

657616



SEIFUS
KON'D
TOLNUD

01-07-2003

Omakapitali muutuse aruanne

	Osa- kapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelm.per.-de jaotamata kasum	Aruande-aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.2001	40000	5552	629562	432300	675114
Kasum				657616	
Seisuga 31.12.2001	40000	5552	629562	657616	1332730
Seisuga 01.01.2002.a.	40000	5552	629562	6576160	1332730
Makstud dividendid				-120000	
Dividendide tulumaks				-42166	
Eelmise perioodi kasum				828306	
kokku				200000	
	40000	5552	629562	1523756	2198870

Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 40000 EEK.
2002.a. maksti dividende 2001.a. eest summas 162166 EEK.



01-07-2003

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Rahavood Äritegevusest	2002	2001
Puhaskasum	1028306	657616
	106117	126648
KOKKU	1134423	784264
Nõuded ostjate vastu	-151220	-325964
Muud lühiajalised nõuded	-201501	11690
Tulevaste perioodide kulud	-301185	80178
KOKKU KÄIBEVARA MUUTUS	-653906	-234096
Lühiajalised võlad	65068	275421
Ostjate ettemaksed	24145	-31708
Võlad hankijatele	-135973	85296
Maksuvõlad		-92627
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	-46760	236382
RAHAVOOG INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Põhivara soetamine	-56365	-28766
Võetud pikaajalist laenu	491906	826656
Tasutud pikaajalist laenu	-482761	-842387
Dividendide maksmine	-120000	
Dividendide tulumaks	-42166	
RAHAVOOG INVESTEERIMISTEGEVUSEST KO	-209386	-44497
ARVELDUSKONTO AASTA ALGUSEKS	-846306	-104253
ARVELDUSKONTO AASTA LÕPUKS	1070677	846306
RAHA LÕPPJÄÄK	224371	742053



01-07-2003

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Äriühingu juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2002 ja aastaaruande koostamispäeva 20.06.2003 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust. Juhatuse hinnangul on OÜ Võru Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelik väärtus. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Varud

Tooraine ja materjal ning ostetud kaup müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varud on bilansis kajastatud, lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus ning nende kulukskandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Materiaalne põhivara

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest.

Maad ei amortiseerita.



01-07-2003

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Puhkusetasude reserv

puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Välja teenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Reservide moodustamine

Vastavalt äriseadustikule on OÜ Võru Kinnisvara moodustanud reservkapitali, mis moodustab vähemalt 1/10 osakaapitalist.



01-07-2003

Kõik aastaaruande lisaad on koostatud Eesti kroonides

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	2002	2001
Sularaha kassas	34181	23328
Pangakontod EEK	1036496	822978
Kokku	1070,677	846,306

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 3310.468 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest

Lisa 3. Varud

Varusid oli seisuga 31.12.2002 arvel summas 162431 krooni. Aruandeaastal varude allahindlust ei toimunud.

Lisa 4. Pikaajalised nõuded

Pikaajalised nõuded summas 580669 krooni on elanikkonnalt soojussõlmede eest sissenõutav summa.

Lisa 5. Materiaalse põhivara liikumine

	Maa ja ehitised	Masinad seadmed	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2001	104553	406636	95390	606579
Soetamine		41815	14551	56366
Soetusmaksumus 31.12.2002	104553	44851	109941	662945

Lisa 7. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

	31.12.2002		31.12.2001	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	376334	0	49894	0
Sotsiaalmaks	2182	0	2182	0
Üksikisiku tulumaks	60	0	2182	0
Kokku	378576	0	52076	0



01-07-2003

Lisa 8. Pikaajalised kohustused

Pikaajalised eraldised on Võru Linnavalitsusele soojussõlmede eest tasumisele kuuluv summa 589384 krooni.

Lisa 9. Realiseerimise netokäive**Realisatsioon tegevusalade lõikes:**

	2002		2001	
Hoonete haldamine	15012032	100%	14617733	100%

Realisatsioon toimus Eestis.

Majandusaasta kasumijaotuse aruanne

Eelmiste perioodide kasum aasta alguses	1332730	krooni
2002.a. kasum	1028306	krooni
dividendid	-210000	krooni
dividendide tulumaks	-73784	krooni
eelmiste perioodide kasum seisuga 31.12.2002.a.	1869534	krooni



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

01-07-2003

.....

OÜ Võru Kinnisvara osanike nimekiri

Seisega 27.06.2003.

Mati Kriis

Elukoht Võru linn Oja 5

Isikukood 3560519654

Osa nimiväärtus 40.000 krooni

Osa omandamise aeg 1997.a.



01-07-2003

RIMESS MRI OÜ
Uus-Tatari 25 / Veerenni 13
.....1013# Tallinn.....
Tel: +372 612 0420
Fax: +372 612 0421E-mail: rimess@rimess.ee
Internet: www.rimess.eeReg. nr 10384467
KMKR nr. EE100086678**OÜ Võru Kinnisvara osanikule
audiitori järeldusotsus**

Oleme auditeerinud OÜ Võru Kinnisvara 31.12.2002.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2002.a. bilansi mahuks 6.273.061 krooni ja finantstulemuseks 1.028.306 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Võru Kinnisvara majandusaasta tulemit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2002.a.

Võrus, 26.juuni 2003.a.

Ulvi Sloog
Vannutatud audiitor