

30 -06- 2004

4-2-1

Jelena Pivovarovna

KONTROLLITUD

MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.jaanuar 2003 - 31.detsember 2003

ETTEVÖTTE NIMI	OÜ HITEH KINNISVARA
ÄRIREGISTRI NUMBER	10418156
JURIIDILINE AADRESS	Pärnasalu 38, Saue 76505
TELEFON	372 67 908 85
FAX	372 67 908 89
OMANDIVORM	ERA
E-MAIL	jkriisa@hiteh.ee
OÜ JUHATAJA	JAAN KRIISA
AUDIITOR	ELLEN KASS
ARUANDEAASTA ALGUS JA LÖPP	01.01.2003-31.12.2003

Otsuse aluseks olev aruanne.

29 june 2004

Auditor Ellen Kass

30-06-2004

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS

OÜ HITEH KINNISVARA peamiseks tegevusalaks on kinnisvara-tehingud, transportteenused Eesti Vabariigis, põllumajandus ja loomakasvatus, autovaruosade ost-müük, sepi- ja metalltoodete valmistamine ja müük, näituste, näitusmüükide, spordi- ja kultuuriürituste korraldamine, toitlustamine.

Otsuse aluseks olev aruanne.
29. juuni 2004
Audiitor Ellen Kaas *E. Kaas*

HITEH KINNISVARA OÜ

2003.majandusaasta aruanne 30-06-2004

SISUKORD

Tegevusaruanne	2
Juhatuse deklaratsioon	3
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Rahavood	7
Omakapital ettevõttes	8
Arvestusskeem	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	
Lisa 1.Raha ja pangakontod	10
Lisa 2.Aktsiad	10
Lisa 3.Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4.Viitlaekumised ja ettemaksud	10
Lisa 5.Mitmesugused nõuded	10
Lisa 6.Maksud	11
Lisa 7.Müügiootel varad	11
Lisa 8.Pikajalised finantsinvestringud	11
Lisa 9.Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 10.Materiaalne põhivara	12
Lisa 11.Bioloogiline vara	12
Lisa 12.Lõpetamata ehitus	13
Lisa 13.Kasutusrent	13
Lisa 14.Võlakohustused	13
Lisa 15.Muud võlad	14
Lisa 16.Võlad tarnijatele	14
Lisa 17.Viitvõlad	14
Lisa 18.Müügitulu	14
Lisa 19.Laenu tagatis	14
Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega	15
Lisa 21.Tehingud kinnistuga Pärnasalu 38	15
Lisa 22.Bilansivälised varad	15
Audiitori järeldusotsus	16
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	17
Juhataja allkirjad majandusaasta aruandele	18

Juhataja

1

Otsuse aluseks olev aruanne.
29. juuni 2004
Audiitor Ellen Kass E Kass

TEGEVUSARUANNE

OÜ HITEH KINNISVARA 2003.a.tegevus oli suunatud jätkuvalt Saue mõisa renoveerimisele ja mõisa tutvustamisele laiemale üldsusele.

Ostetud kinnistut Pärnasalu 31 ja juba nimetatud Saue mõisa kasutati renditulu saamise eesmärgil ja vastavalt seadusele on teostatud nende objektide hindamine turuväärtusse ning need on üle viidud põhivarast kinnisvara investeeringutesse.

Finantseerimisallikaks olidki renditeenused, mis laekusid mõlema objekti ruumide väljarendimisest.

2003.a.realiseerimise netokäive kasvas võrreldes 2002. aastaga 6,5 %.

OÜ HITEH KINNISVARA koosseisus oli 2003 a.neli töötajat (mõisavalitseja, tööline, raamatupidaja ja klienditeenindaja) ning nendele arvestatud töötasu oli 115 520 krooni.

OÜ HITEH KINNISVARA tegevjuhtidele töötasumakseid arvestatud ja makstud ei ole.

26.septembril 2003 osteti ära AS Nolmette aktsiad 100%. 01.detsembril 2003.a. sõlmitud kolmepoolse kokkuleppe kohaselt müüdi AS-i Nolmette varad emaettevõttele Hiteh Kinnisvara OÜ 13% ja AS Balti Laager 87% ning kohustused vastavalt 57% ja 43%.

OÜ HITEH KINNISVARA 2003.a.aruanne on koostatud Eesti kroonides.



Juhataja

HITEH KINNISVARA OÜ

2003.majandusaasta aruanne
30-06-2004

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 1 kuni 18 esitatud
OÜ Hiteh Kinnisvara 2003.a.raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse
eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid
on vastavuses hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Hiteh Kinnisvara finantsseisundit
ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;

kõik teadaolevad olulised asjaolud on raamatupidamise aastaaruandes
nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud.

on jätkuvalt tegutsev majandusüksus

Jaan Kriisa

Juhataja


Juhataja

30-06-2004

HITEH KINNISVARA OÜ

2003.majandusaasta aruanne

Bilanss

(kroonides)

Lisa nr.

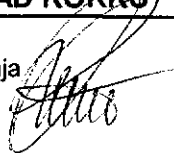
31.12.2003

31.12.2002

VARAD

Käibevara						
Raha ja pangakontod	1	341 292		266 458		
Aksiad ja muud väärtpaberid	2	50 000		0		
Nõuded ostjate vastu						
Ostjatelt laekumata arved	3	131 963		160 875		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	3	-2 542		-21 864		
Nõuded ostjate vastu kokku		129 421		139 010		
Mitmesugused nõuded						
Lühiajalised arenduslaenud	5	600 000		2 073 000		
Raha teel		400 000		0		
Mitmesugused nõuded kokku		1 000 000		2 073 000		
Viitlaekumised						
Intressid		0		1 224		
Viitlaekumised kokku		0		1 224		
Ettemakstud tul.perioodide kulud						
Maksude ettemaksed	4	12 539		14 427		
Ettemakstud tul.perioodide kulud kokku		12 539		14 427		
Varud						
Hobused		0		166 500		
Väikevahendid kasutusel		0		241 028		
Väikevahendite amort		0		-60 256		
Ostetud põhivara müügiks	7	974 013		0		
Varud kokku		974 013		347 272		
Käibevara kokku		2 507 264		2 841 392		
Põhivara						
Pikaajalised finantsinvesteeringud						
Pikaajalised investeeringud tütarettevõttesse	8	4 959 878		0		
Kinnisvara investeeringud	9	8 740 000		0		
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku		13 699 878		0		
Materiaalne põhivara	10					
Maa		0		598 125		
Ehitised		0		3 063 352		
Masinate ja seadmed		258 543		281 236		
Muu inventar		153 993		113 131		
Pärnasalu 38 renoveerimine	21	727 156		562 782		
Akumuleeritud põhivara kulum(miinus)		-207 139		-242 425		
Bioloogiline vara (hobused)	11	166 500		0		
Lõpetamata ehitus	12	169 492		169 492		
Materiaalne põhivara kokku		1 268 545		4 545 693		
Immateriaalne põhivara		0		33 672		
arenguväljaminekud(raamatupid.programm)		0		33 672		
Immateriaalne põhivara kokku		0		33 672		
Põhivara kokku		14 968 423		4 579 365		
VARAD KOKKU		17 475 687		7 420 757		

Juhataja



4

Otsuse aluseks olev aruanne.

29. juuni 2004

Auditor Ellen Kass



HITEH KINNISVARA OÜ

2003.majandusaasta aruanne 30.06.2004

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

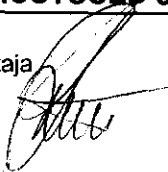
31.12.2003

31.12.2002

Lühiajalised kohustused						
Võlakohustused						
Tagatiseta võlakohustused(v.a.pangalaenud)			1 369 082			0
Muud lühiajalised võlakohustused			47 663			0
Pikaajal.pangalaenude tagasimaksed						
järgmisel perioodil			725 727			724 667
Kreeditkaardi võlad		15	1 491			2 635
Viitvõlad			20 009			26 360
Soetatud aktsiate võlg		15	1 463 334			0
Lühiajalised kohustused(kinnisvara ost)			400 000			0
Võlakohustused kokku			4 027 306			753 662
Võlad hankijatele						
Hankijatele tasumata arved		16	692 035			248 233
Võlad hankijatele kokku			692 035			248 233
Laenud tütarettevõtelt		15	180 000			0
Maksuvõlad						
Isiku tulumaksu arveldused			0			9
Sots.maksu arveldused			0			346
Töötuskindl.arvestused		4	15			24
Maksuvõlad kokku			15			379
Viitvõlad						
Võlad töövõtjatele			10 200			4 000
Lühiajalised kohustused kokku			4 909 556			1 006 273
Pikaajalised kohustused						
Pikajalised võlakohustused						
Pangalaenud		14	5 221 443			5 948 230
Pikajalised võlakohustused kokku			5 221 443			5 948 230
Pikaajalised kohustused kokku			5 221 443			5 948 230
KOHUSTUSED KOKKU			10 130 999			6 954 503
OMAKAPITAL						
Osakapital			300 000			300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum(kahjum)			166 254			-218 852
Aruandeaasta kasum			6 878 434			385 106
OMAKAPITAL KOKKU			7 344 688			466 254

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU			17 475 687			7 420 757
---------------------------------------	--	--	-------------------	--	--	------------------

Juhataja



5

Otsuse aluseks olev aruanne.

29. juuni 2004

Auditiir Ellen Kass

E. Kass

HITEH KINNISVARA OÜ

2003.majandusaasta aruanne 30.06.2004

KASUMIARUANNE

(kroonides)

Lisa nr. 2003.a.

2002.a.

ÄRITULUD							
Müügitulu				18	2 890 210		2 713 828
Muud äritulud				18	290 510		207 983
ÄRITULUD KOKKU					3 180 720		2 921 811
ÄRIKULUD							
Kaubad, toore, materjal ja teenused					1 457 545		1 356 326
Mitmesugused tegevuskulud					637 309		339 082
Tööjõu kulud							
Palgakulu					115 520		72 500
Sots.maksud					37 768		21 390
Tööjõu kulud kokku					153 288		93 889
Kulum							
Põhivara kulum ja väärtuse langus					270 640		211 158
Kulum kokku					270 640		211 158
Muud ärikulud					554 425		82 154
ÄRIKULUD KOKKU					3 073 208		2 082 610
ÄRIKASUM(-KAHJUM)					107 513		839 201
FINANTSTULUD							
Kasum val.kursi muutustest					0		1 168
Finantstulu kinnisvara investeerigutelt					4 745 424		0
Muud finantstulud(Nolmette)					2 496 240		0
Muud intressi-ja finantstulud					0		96 450
FINANTSTULUD KOKKU					7 241 665		97 617
FINANTSKULUD							
Intressikulud					463 097		503 352
Kahjum val.kursi muutustest					7 646		48 361
FINANTSKULUD KOKKU					470 743		551 713
KASUM(KAHJUM)MAJANDUSTEGEVUSEST					6 878 434		385 106
KASUM(KAHJUM)ENNE TULUMAKSUSTAMIST					6 878 434		385 106
ARUANDEAASTA PUHASKASUM(-KAHJUM)					6 878 434		385 106

Juhataja



6

Otsuse aluseks olev aruanne.
29. juuni 2004
Audiitor Ellen Kass

E. Kass

HITEH KINNISVARA OÜ

2003.majandusaasta aruanne
30-06-2004

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Kaudne meetod
(kroonides)

2003 2002

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST							
	OÜ puhaskasum					6 878 434	385 106
	Väikevahendite amort					-60 256	60 256
	Materiaalse põhivara kulum					-35 286	209 907
	Kasum enne käibekapitali muutust					6 782 892	655 269
	Nõuded ostjate vastu(+/-)					9 590	-44 585
	Muud lühiajalised nõuded(+/-)					0	-1 561 588
	Viitlaekumised					2 540	89 091
	Kuludesse kantud väikevahendid					241 028	-314 330
	Maksude ettemaksed(+/-)					1 889	24 043
	Muud ettemaksed					0	24 893
	Maksuvõlad					-364	-1 927
	Võlad töövõtjatele					6 200	4 000
	Võlgnevus tarnijatele (+/-)					443 802	144 169
	Mitmesugused võlad(+/-)					-1 143	-41 000
	Võlad tütarettevõttele					180 000	0
	K/maksuvabade ostjate ettemaksed(ei näidata KD)					0	-6 313
	Pangalaenuade tagasimaksed järgmisel perioodil					1 060	274 667
	Tekkepõhised pangalaenu intressid					-7 667	26 360
	Soetatud kinnisvara võlg					400 000	0
	Soetatud aktsiate võlg					1 463 334	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU						9 523 161	-724 616

RAHAVOOD INVESTEERIMISEST							
	Tütarettevõtte aktsiad või osakud					-4 959 878	30 600
	Kasum põhivara ümberhindlusest(müügist)					3 765 849	0
	Põhivara soetamine(soetusmaksumuses)					-122 541	-913 980
	Kinnistu Pärnasalu 38 renoveerimine					-164 374	-412 638
	Ostetud põhivara müügiks					-974 013	0
	Kinnisvara investeeringud					-8 740 000	0
	Arenguväljaminekud(raamatupid.programm)					33 672	-33 672
	Muude finantsinvesteeringute ost ja müük					-50 000	0
	Antud laenuade laekumised					1 473 000	0
	Raha teel					-400 000	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISEST KOKKU						-10 138 285	-1 329 690

RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST							
	Pangalaenu					-726 787	2 002 396
	Saadud laenu					1 564 664	0
	Saadud laenu tagastamine					-147 919	
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST KOKKU						689 958	2 002 396

RAHAJÄÄGI MUUTUS							
	RAHA ALGJÄÄK					74 834	-49 259
	RAHA LÖPPJÄÄK					266 458	315 717
	Pangakontod EEK					284 576	264 492
	Sularaha kassas					56 716	1 966
	Kokku					341 292	266 458

Juhataja

7

Otsuse aluseks olev aruanne.

29. juuni 2004

Audiitor Ellen Kass

E Kass

HITEH KINNISVARA OÜ

2003.majandusaasta aruanne
30.06.2004

Omakapitali muutuste aruanne.

2003.a.

	Osakapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
2002a. kasum			385 106	385 106
Seisuga 31.12.2002	300 000	-218 852	385 106	166 254
2003.a. kasum			6 878 434	6 878 434
Seisuga 31.12.2003	300 000	166 254	6 878 434	7 344 688

Vastavalt OÜ Hiteh Kinnisvara põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 200 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 800 000 krooni.

Aastal 2003 tõusis kasum ehitiste ümberhindlusega seoses tehtud eksperthinnangulise akti alusel. Hinnati turuväärtuse seisukohalt võetuna ümber kinnistu Pärnasalu 31 ja Pivarootsi mõis.

Juhataja

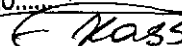


8

Otsuse aluseks olev aruanne.

29. juuni 2004

Auditor Ellen Kass



30 -06- 2004

HITEH KINNISVARA OÜ

2003.majandusaasta aruanne

ARVESTUSSKEEM

1. 2003.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eest Vabariigi heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud 01.01. 2003.a. jõustunud raamatupidamise seaduses, Vabariigi Valitsuse ja Rahandusministri määrustes ja mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud soovitused.

2. Ostjalt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

3. Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel.
Teenuse müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks arve väljastamine teenuse kasutajale.

4. Kinnisvarainvesteeringud - kõik kinnisvaraobjektid, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele, on seisuga 31.12.2003 klassifitseeritud ümber materiaalsest põhivarast kinnisvara-investeeringuteks ning hinnatud ümber nende õiglasele väärtusele. Ümberhindlusest tulenev vahe kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel kajastati finantstuluna kinnisvara investeeringutelt.

5. Bioloogilise varana kajastatakse ettevõtte poolt omandatud hobuseid.


Juhataja

Otsuse aluseks olev aruanne.
29. juuni 2004
Audiitor Ellen Kass 

SISSE TULNUD

30-06-2004

Lisad aastaaruandele.**Lisa 1. Raha ja pangakontod**

	31.12.2003	31.12.2002
Sularaha kassas	56 716	1 966
Pangakontod	284 576	264 492
	341 292	266 458

Lisa 2. Aktsiad

Lühiajalise aktsiana on ostetud ja arvele võetud 1 (üks) Kavent AS aktsia väärtuses 50 000 EEK.

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

	31.12.2003	31.12.2002
Ostjatelt laekumata arved	131 963	139 010
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-2 542	-
Nõuded ostjate vastu kokku	129 421	-

Lisa 4. Viitlaekumised ja ettemaksud

	31.12.2003	31.12.2002
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded(lisa6)	12 539	14 048

Lisa 5 Mitmesugused nõuded

Mitmesuguste nõuetena kajastatakse väljaantud arenduslaene.

31.12.2003

Laenusaaaja	Laenu jääk	Intressi määr	Tagastamise tähtaeg
I nterinvest OÜ	600 000	7,5%	31.12.2004

Kokku 2003.a.lõpuks jäänud laenu: 600 000,

400 000 kanti laenu tagasi 31.12.2003, meile laekus see summa 01.01.2004. Bilansis kajastatud kontol

raha teel 400 000.

Juhataja

Otsuse aluseks olev aruanne.
29. juuni 2004
Audiitor Ellen Kass

10

Lisa 6. Maksud

Maksuliik

	31.12.2003		31.12.2002	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	10 967		14 427	
Üksikisiku tulumaks	512			9
Sots.maks	1 009			346
Vabatahtlik kog.pension	51			-
Töötuskindlustusmaks		15		24
Kokku	12 539	15	14 427	379

Lisa 7 Müügiotel varad

Müügiotel varadena kajastatakse põhivara, mis müüakse 2004.a.

Alliku kinnistu	324 013
Laohoone Pärnasalu 19	500 000
Põltsamaa, Veski 11 kinnistu	150 000

Kokku 974 013

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse tütarettevõtte aktsiaid ning investeeringut tütarettevõttesse.

Tütarettevõtte "Nolmette" aktsiad osteti 100 % 26.09.2003.aastal.01.12.2003.a.sõlmitud Kolmepoolse kokkuleppe kohaselt müüdi AS-i Nolmette varad emaettevõttele Hiteh Kinnisvara OÜ 13% ja AS-le Balti Laager 87% ning kohustused vastavalt 57% OÜ-le Hiteh Kinnisvara ja 43% AS-le Balti Laager.

	31.12.2003
Tütarettevõtte aktsiad ja	
Investeeringud tütarettevõttesse	4 959 878

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte(maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.Kinnisvara-investeering võetakse arvele sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnas.Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses.See baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

Kinnisvarainvesteering – Pivarootsi mõis	640 000
Kinnisvarainvesteering - Kinnistu Pärnasalu 31	8 100 000

Kokku kinnisvarainvesteeringud 8 740 000

Juhataja

Otsuse aluseks olev aruanne.

29. juuni 2004
Audiitor Ellen Kass

31.12.2003

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 447 668
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	1 457 545

Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	990 123
--	---------

Lisa 10. Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masina- ja seadm.	Muu inventar
Soetusmaksumus 31.12.2002	3 661 477	281 236	113 131
Soetamine			40 862
Müük, parendus	- 2 687 464	- 22 693	
Soetusmaksumus 31.12.2003	974 013	258 543	153 993

Akum. kulum 31.12.2002	186 797	42 331	13 297
Arvestatud kulum	-60 330	-8 216	33 260
Akum. kulum 31.12.2003	126 467	34 115	46 557

2003.aastal on ehituste kulumi kohal ainult Pärnasalu 38-le ehk kapitaliseerimiskulude kulum.

2003.a. toimunud muutused

2004.a. mahamüüdavad ehitised on kantud eraldi kontole (vt. lisa 7.)

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööajaga üle 1 aasta ja maksumusega üle 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Pärnasalu 38 (Saue mõis) parendusväljaminekud, mis suurendavad nimetatud põhivara väärtust ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektid tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Hooned, ehitised	20-30 aastat (amort 5 %)
Muu inventar	8-12 aastat (amort 20 %)
Masina- ja seadmed	5-10 aastat (amort 20 %)

Seisuga 01.01.2003 kvalifitseeriti materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks maa ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil (vt. lisa 9). Vahe nende varaobjektide vana bilansilise maksumuse ja õiglase väärtuse vahel kajastati perioodi jaotamata kasumina.

Lisa 11 Bioloogiline vara

Bioloogilise varana kajastatakse ettevõtte poolt omandatud hobuseid. Praeguse seisuga kantakse neile tehtud kulutused vastavatele kulukontodele. Ettevõtte arvel on 4 hobust kogumaksumusega 166 500 krooni.

Juhataja

Otsuse aluseks olev aruanne.

29. juuni 2004

Audiitor Ellen Kass

E. Kass

Lisa 12 Lõpetamata ehitus

Aastal 2001 osteti kaarhalli detailid. Praeguse seisuga toimub püstitatava kaarhalli projektdokumentatsiooni tellimine ja vormistamine. Bilansis kajastatakse see ost Kontol "Lõpetamata ehitus", seda ei amortiseerita.

Lisa 13 Kasutusrent

Kasutusrendile on võetud alates 04.06.2003 sõiduauto RENAULT ja alates 06.11.2003 sõiduauto NISSAN. Samuti on võetud kasutusrendile kontoritehnika (arvutid).

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

	31.12.2003	31.12.2002
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	132 353	129 935

Lisa 14 Võlakohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

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

Pikajalised pangalaenud:

	31.12.2003	Laenu %	Tasumise tähtaeg
Laen Sampo pangast	1 516 667	6 k.EURIBOR + 5%	01.08.2011
Laen Nordea pangast	4 430 503	6 k.EURIBOR	06.11.2011

Seisuga 31.12.2003 laenu saldo 5 947 170; aastal 2004 tasutakse pikaajalist laenu 725 727.-EEK-i.

Lühiajalised kohustused:

	31.12.2003
Lühiajalised laenud	1 416 745

Juhataja

Otsuse aluseks olev aruanne.
29. juuni 2004
Auditor Ellen Kass E. Kass

30 -06- 2004

Lisa 15 Muud võlad

	31.12.2003	Tagasimakse tähtaeg
Võlad tütarettevõttele	180 000	31.12.2004
Kreeditkaardivõlad pankadele	1 491	
Soetatud aktsiate ja kinnisvara ostuvõlg	1 863 334	

Lisa 16 Võlad tarnijatele

Tarnijatele tasumata arvete võlana kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi maksevõlgu.

	31.12.2003	31.12.2002
Tarnijatele tasumata arved	692 035	443 802

Lisa 17 Viitvõlad

	31.12.2003	31.12.2002
Võlad töövõtjale	10 200	4 000
Tekkepõhised laenuintressid	20 009	26 360

Lisa 18 Müügitulu

Ettevõtte müügitulu moodustub väljarenditud pindade rendist.

Renditulu	2 890 210
Intressitulu	290 510

Finantstuludes kajastatakse kinnisvarainvesteeringutesse kantud põhivara ümberhindamisel turuväärtusesse tekkinud kasum. Finantstuludes leiab kajastamist ka tütarettevõtte bilansiline kasum.

Kasum kinnisvarainvesteeringutelt	4 745 424
Tulu tütarettevõtte kasumist	2 496 240

Lisa 19 Laenu tagatis

Laenu tagatiseks on Saue mõisa hoonestusõigis ja Pärnasalu 31 kinnistule seatud hüpoteek.

Juhataja 

Otsuse aluseks olev aruanne.
29. juuni 2004
Audiitor Ellen Kass 

30-06-2004

Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega

OÜ HITEH KINNISVARA on 2003.a. ostnud, müünud ja osutanud teenuseid seotud osapoollega firmale järgmiselt (seisuga 31.12.2003):

	Ostud	Müügid
AS Hiteh	2 832	499 361
OÜ Hiteh Autoteenindus	8 927	4 125
AS Balti Laager	38 486	31 510
OÜ Interinvest	532 943	37 185
OÜ Martinex		6 127

Lühiajalistest kohustustest on Hiteh AS-l tasumata arveid seisuga 31.12.2003 summas 50 000, Balti Laagri AS-l 4 467 ja Interinvest OÜ-l 2 659. Hiteh Kinnisvara OÜ on seisuga 31.12.2003 seotud osapooltele võlgu: Interinvest OÜ -le 54 792; Hiteh Autoteenindus AS -le 10 327 ja Balti Laager AS -le 350 EEK -i.

Lisa 21 Tehingud kinnistuga Pärnasalu 38

Kuna kinnistu Pärnasalu 38 on antud OÜ HITEH KINNISVARA-le hoonestus-õigusega tasuta 99 aastaks kasutamiseks, siis põhivarana tulevad arvesse ehitised, mida HITEH KINNISVARA ehitab nimetatud kinnistule. Mõisa renoveerimiskulud on eraldi kontol, mida amortiseeritakse nagu põhivara.

Lisa 22 Bilansivälised varad

Bilansiväliste varadena on arvel OÜ Hiteh Kinnisvara-le hoiule antud hobused hinnas 425 000 EEK-i.


Juhataja

Otsuse aluseks olev aruanne.
29. juuni 2004
Audiitor Ellen Kass 

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30-06-2004

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS OÜ Hiteh Kinnisvara osanikele

Olen kontrollinud OÜ Hiteh Kinnisvara (reg.nr. 10418156) 31.12.2003.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud aruannet, mis sisaldab tegevusaruannet, bilanssi seisuga 31.12.2003, perioodi 01.01. – 31.12.2003. kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali liikumise aruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid.

Majandusaasta aruande korrektne koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus ning sõltumata auditi sooritamiseast lasub vastutus firma raamatupidamisarvestuse korraldamise, varade säilimise ning väljastatava finantsinformatsiooni tõepärasuse eest firma juhtkonnal.

Audiitori ülesanne on sooritatud auditiprotseduuride tulemustele tuginedes anda firma majandusperioodi aruandele omapoolne hinnang.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlusega otsustada, et majandusaasta aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ega ebatäpsusi.

Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud algdokumente, teostanud teste ja kogunud muud tõendusmaterjali, millel põhinevad aastaaruandes esitatud näitajad, hindamaks aastaaruande tõepärasust ning kasutatavate raamatupidamisprintsipide vastavust heale raamatupidamistavale. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu majandusaasta aruande esituslaadi kohta tervikuna.

Olen seisukohal, et ülalnimetatud majandusaasta aruanne bilansi lõppsummaga **17 475 687** (seitseteist miljonit nelisada seitsekümmend viis tuhat kuussada kaheksakümmend seitse) krooni ja aruandeaasta puhaskasumiga **6 878 434** (kuus miljonit kaheksasada seitsekümmend kaheksa tuhat nelisada kolmkümmend neli) krooni on koostatud valdavalt Eesti Vabariigi seaduste kohaselt ning kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Hiteh Kinnisvara 2003. aasta majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid ning majanduslikku olukorda seisuga 31.12.2003.a..

Sauel, 29. juunil 2004.a.



Ellen Kass
vannutatud audiitor
tunnistus nr. 380

30-06-2004

HITEH KINNISVARA OÜ

2003.majandusaasta aruanne

MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTUSE ARUANNE

OÜ Hiteh Kinnisvara jaotamata kasum on:

Jaotamata kasum 31.12.2002	166 254
2003.a. kasum	6 878 434
Kokku jaotamata kasum	7 044 688

Juhatuse ettepanek:

lisada 2003.a. kasum 6 878 434 krooni eelmiste perioodide kasumile.

Juhataja

17

Otsuse aluseks olev aruanne.

29. juuni 2004

Audiitor Ellen Kass

E Kass

HITEH KINNISVARA OÜ

2003.majandusaasta aruanne 2004

JUHATAJA JA RAAMATUPIDAJA ALLKIRJAD

2003.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhataja ja raamatupidaja on koostanud 2003.a. tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest.

Jaan Kriisa



juhataja

Maiga Tael

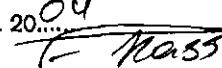


raamatupidaja

Sauel, 28.06.2004.aastal.

Juhataja

18

Otsuse aluseks olev aruanne.
"29. juuni 2004"
Auditor Ellen Kass 

30-06-2004

.....

ETTEVÕTTE OSANIKE NIMEKIRI
AASTAARUANDE KINNITAMISE KUUPÄEVAL.

Nimi: Jaan Kriisa

Isikukood: 34112180215

Osaluse %: 100%

Elukoht: Harjumaa, Saue vald


.....
allkiri

Jaan Kriisa