

Ettevõtte reg. nr.  
10506798

Tallinna Linnakohtu  
registreerimisakond  
**SISSE TULNUD**  
Linn/maakond  
**TALLINN**  
17.05.2002

*L-15*  
\_\_\_\_\_  
*Anne Mazurenko*

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

**Majandusaasta algus**

**1. jaanuar 2002. a.**

**Ettevõtte nimetus:**

**Aadress:**

**Tegevjuht:**

**Telefon:**

**Fax:**

**Omandivorm:**

**Põhitegevusala:**

**Audiitor:**

**Majandusaasta lõpp**

**31. detsember 2002. a.**

**OÜ "VINTSELLE"**

**Kadaka tee 74B  
Tallinn 12618**

**Tiit Lepp**

**6 720 357**

**6 720 360**

**eraomand**

**kinnisvara haldamine**

**Helgo Äkke**

27.06.2003

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| OÜ VINTSELLE TEGEVUSARUANNE .....                                     | 3  |
| OÜ VINTSELLE BILANSS .....                                            | 4  |
| OÜ VINTSELLE KASUMIARUANNE .....                                      | 5  |
| OÜ VINTSELLE RAHAVOOGUDE ARUANNE .....                                | 6  |
| OÜ VINTSELLE AASTAARUANDE LISAD .....                                 | 7  |
| Lisa 1. Arvestuspõhimõtted .....                                      | 7  |
| Lisa 2. Maksud .....                                                  | 7  |
| Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud .....                                | 8  |
| Lisa 4. Pikaajalised kohustused .....                                 | 8  |
| Lisa 5. Omakapital osahingus .....                                    | 8  |
| Lisa 6. Rahavoogude aruanne .....                                     | 8  |
| Lisa 7. Kasutusrent .....                                             | 9  |
| Lisa 8. Realiseerimise netokäive .....                                | 9  |
| OÜ VINTSELLE JUHATUSE DEKLARATSIOON 2002. A AASTAARUANDE JUURDE ..... | 10 |
| OÜ VINTSELLE KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK .....                         | 11 |
| OÜ VINTSELLE OSANIKE NIMEKIRI .....                                   | 12 |
| AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS .....                                         | 13 |
| JUHATUSE ALLKIRJAD 2002. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE .....              | 14 |

27.06.2003

**OÜ VINTSELLE TEGEVUSARUANNE**

01.01.2002– 31.12.2002

Aruande all olev majandusaasta oli ettevõtte jaoks neljas tegevusaasta. Selle aasta jooksul soetati kinnisvara kogusummas 3 481 516 eesti krooni. Sellesse summasse kuuluvad Kose Kehra mnt. 2 maja, Nõmme Vahe tn 11 maja, Kuressaare Pikk 42 all olev maa ja Tallinnas Tihniku7/Kalda 5 maa. Ära müüdi kinnisvara 856 857 eesti krooni eest. Sellesse summasse kuuluvad Nõmme Vahe tn 11, Tihniku tn hoone ja maa.

Aruandeaastal saadi kinnisvara pealt renti ja üüri, mis moodustaski 2002 aasta käibe. Põhilise osa tuludest moodusavad üürid Elvas asuva hoone üüriks, rent Kadaka tee 72B ja Kadaka tee 74B asuvatelt angaaridelt ja kontorihoonelt, Kuressaares asuvalt hoonelt ja Õismäe tee korterilt.

Järgnevatel aastatel on plaanis kasutada rentaabliit olemasolevaid kinnistuid ning vahendite olemasolul luua uusi kinnisvara projekte.

OÜ Vintselles ei ole makstud töötasusid, kuna ostetakse teenuseid väljastpoolt ettevõtet.

## OÜ VINTSELLE BILANSS

27.06.2003

## AKTIVA

## VARAD

|                            | 31.12.2002        | 31.12.2001        | lisa nr. |
|----------------------------|-------------------|-------------------|----------|
| <b>Käibevara</b>           |                   |                   |          |
| Raha ja pangakontod        | 1 730 122         | 1 393 442         |          |
| Nõuded ostjate vastu       |                   |                   |          |
| Ostjate tasumata summad    | 2 890             | 23 268            |          |
| Muud nõuded                | -                 |                   |          |
| Ettemaksed                 | -                 |                   |          |
| Tulevaste perioodide kulud | -                 | 4 938             |          |
| Ettemaksed kokku           | -                 | 4 938             |          |
| <b>Käibevara kokku</b>     | <b>1 733 012</b>  | <b>1 421 648</b>  |          |
| <b>Põhivara</b>            |                   |                   |          |
| Kinnisvarainvesteeringud   | 15 727 608        |                   |          |
| Materiaalne põhivara kokku | 15 727 608        | 13 608 491        | 3        |
| <b>Põhivara kokku</b>      | <b>15 727 608</b> | <b>13 608 491</b> |          |
| <b>VARAD KOKKU</b>         | <b>17 460 620</b> | <b>15 030 139</b> |          |

## PASSIVA

## KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

## Lühiajalised kohustused

## Võlakohustused

|                                                              |                   |                   |   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---|
| Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil | 103 427           | -                 |   |
| Võlad tarnijatele                                            |                   |                   |   |
| Hankijatele tasumata arved                                   | 93 262            | 96 031            |   |
| Maksuvõlad                                                   | 10 895            | 22 090            | 2 |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>                         | <b>207 584</b>    | <b>118 121</b>    |   |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                               |                   |                   |   |
| Muud pikaajalised võlad                                      |                   |                   |   |
| Võlad emattevõttele                                          | 15 951 573        | 14 055 000        | 4 |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>                         | <b>15 951 573</b> | <b>14 055 000</b> |   |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                                      | <b>16 159 157</b> | <b>14 173 121</b> |   |
| <b>Omakapital</b>                                            |                   |                   |   |
| Osakapital                                                   | 40 000            | 40 000            | 5 |
| Reservid                                                     |                   |                   |   |
| Kohustuslik reservkapital                                    | 4000              | 4000              |   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum                          | 813 018           | 64 047            |   |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                  | 444 445           | 748 971           |   |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                                      | <b>1 301 463</b>  | <b>857 018</b>    | 5 |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>                        | <b>17 460 620</b> | <b>15 030 139</b> |   |

11.09.2003

## OÜ VINTSELLE KASUMIARUANNE

|                                             | 2002             | 2001             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Äritulud</b>                             |                  |                  |
| Müügitulu                                   | 1 769 452        | 1 942 723        |
| Muud äritulud                               | 17 397           | 19 693           |
| <b>Äritulud kokku</b>                       | <b>1 786 849</b> | <b>1 962 416</b> |
| <b>Ärikulud</b>                             |                  |                  |
| Kaubad, teenused (rentimisega seotud kulud) | 736 017          |                  |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | 36 644           | 669 959          |
| Põhivara kulum                              | 512 542          | 479 268          |
| Muud ärikulud                               | 63 508           | 78 785           |
| <b>Ärikulud kokku</b>                       | <b>1 348 711</b> | <b>1 228 012</b> |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>438 138</b>   | <b>734 404</b>   |
| <b>Finantstulud ja finantskulud</b>         |                  |                  |
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest      | (8 083)          | 5 709            |
| Muud intressi- ja finantstulud              | 14 390           | 8 858            |
| <b>Finantskulud ja tulud kokku</b>          | <b>6 307</b>     | <b>14 567</b>    |
| <b>Kasum (kahjum) majandustegevusest</b>    | <b>444 445</b>   | <b>748 971</b>   |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b>    | <b>444 445</b>   | <b>748 971</b>   |

27-06-2003

## OÜ VINTSELLE RAHAVOOGUDE ARUANNE

| Rahavood äritegevusest                                       | 2002               | 2001             |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| Puhaskasum                                                   | 444 445            | 748 971          |
| Korrigeerimised:                                             |                    |                  |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                            | 505 542            | 479 268          |
| Äritegevusega seotud nõuete muutus                           | 25 316             | 18 239           |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus                       | 89 463             | (2 857)          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                          | <b>1 064 766</b>   | <b>1 243 621</b> |
| <br>Rahavood investeerimistegevusest                         |                    |                  |
| Materiaalse põhivara soetus                                  | (3 481 516)        | (452 380)        |
| Materiaalse põhivara müük                                    | 856 857            | 350 000          |
| Tagastatud laenud                                            |                    | 83 065           |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                | <b>(2 624 659)</b> | <b>(19 315)</b>  |
| <br>Rahavood finantseerimistegevusest                        |                    |                  |
| Saadud laenud                                                | 1 896 573          | -                |
| Laenu tagasimakse                                            |                    | (350 000)        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>               | <b>1 896 573</b>   | <b>(350 000)</b> |
| <b>Rahavood kokku</b>                                        | <b>336 680</b>     | <b>874 306</b>   |
| <br><b>Raha ja raha ekvivalentide väärtus perioodi algul</b> | <b>1 393 442</b>   | <b>519 136</b>   |
| <br><b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>336 680</b>     | <b>874 306</b>   |
| <br><b>Raha ja raha ekvivalentide väärtus perioodi lõpus</b> | <b>1 730 122</b>   | <b>1 393 442</b> |

27-08-2003

**OÜ VINTSELLE AASTAARUANDE LISAD****Lisa 1. Arvestuspõhimõtted**

OÜ Vintselle 2002. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Märkus: ettevõtte aruande aasta lisades on ära toodud ainult need arvestusmeetodid ja hindamisalused, mis leidsid kajastamist ettevõtte majandusaasta jooksul toimunud tehingutes.

**Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

**Nõuded ostjate vastu**

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

**Kinnisvarainvesteering**

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse kinnisvaraobjekte, mis on soetatud renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Võetakse arvele soetusmaksumuses, millest on maha arvestatud akumuliseeritud kulum 4% aastas. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu kajastatakse kassapõhiselt.

**Kapitali ja kasutusrendid**

OÜ Vintselle rendib oma pindasid välja kasutusrendi tingimustel. Rendimaksud kajastatakse perioodituludena kasumiaruandes.

**Lisa 2. Maksud**

|           | 31. detsember 2002 |                |                      |         | 31. detsember 2001 |
|-----------|--------------------|----------------|----------------------|---------|--------------------|
|           | Maksuvõlg          | Arvestatud km. | Tagasiarvestatud km. | Tasutud | Maksuvõlg          |
| Käibemaks | 10 895             | 310 602        | 118 102              | 201 695 | 20 090             |
| Kokku     | 10 895             | 310 602        | 118 102              | 201 695 | 20 090             |

**Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud**

2001-2002

|                                   | Maa ja<br>ehitised |
|-----------------------------------|--------------------|
| Soetusmaksumus<br>31.12.2001      | 14 442 781         |
| Soetamine                         | 3 481 516          |
| Müümine                           | (856 857)          |
| Soetusmaksumus<br>31.12.2002      | 17 067 440         |
| Akumuleeritud kulum<br>31.12.2001 | (834 290)          |
| Arvestatud kulum                  | (505 542)          |
| Akumuleeritud kulum<br>31.12.2002 | (1 339 832)        |
| Jääkmaksumus<br>31.12.2001        | 13 608 491         |
| Jääkmaksumus<br>31.12.2002        | 15 727 608         |

**Lisa 4. Pikaajalised kohustused**

Ettevõttel on pikaajaline kohustus endise emaettevõtte ees, summas 15, 951 milj. EEK.

**Lisa 5. Omakapital osaühingus**

Ettevõttel on ainuosanik OÜ Dives isikus.

Osakapital on ühes osas väärtusega 40 000 eesti krooni. Reservkapital moodustab 10% osakapitalist, so 4 000 eesti krooni.

Aruandeaasta kasum ettevõttes oli 444 445 eesti krooni, mis on ära toodud ka ettevõtte kasumiaruandes.

Jaotamata kasum eelmistel perioodidel moodustab 813 018 eesti krooni.

**Lisa 6. Rahavoogude aruanne**

Vt. Lk 7.

2002-01-01 - 2002-12-31

**Lisa 7. Kasutusrent**

OÜ Vintselle rendib kasutusrendi tingimustel välja järgmisi varasid.

|                                                | 2002        | 2001       |
|------------------------------------------------|-------------|------------|
| Kasutusrendile antud hoonete soetusmaksumus    | 17 067 441  | 14 172 681 |
| Kasutusrendile antud vara akumulieeritud kulum | (1 339 832) | (822 254); |

Kasutusrendi tulu 2002. aastal oli 1 700 897 eesti krooni..

**Lisa 8. Realiseerimise netokäive**

OÜ Vintselle realiseerimise netokäive koosneb rentidest ja üüridest.

2 - 000-2002

**OÜ VINTSELLE JUHATUSE DEKLARATSIOON 2002. A  
AASTAARUANDE JUURDE**

OÜ VINTSELLE 2002. aasta majandusaasta aruanne on koostatud ettevõtte juhatuse poolt ning selle tõesust kinnitab juhatuse esimees.

Käesolev OÜ VINTSELLE (edaspidi "ettevõtte") majandusaasta aruanne koosneb raamatupidamise aastaaruandest, mis sisaldab endas ettevõtte bilanssi, kasumiaruannet ja aastaaruande lisasid, ning tegevusaruandest.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses EV Raamatupidamise Seaduse §-st 17 (5). Ettevõtte tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte vara, kohustusi, omakapitali ja finantsseisundit ning majandustegevuse tulemust.

Juhatuse hinnangul on OÜ Vintselle jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Tiit Lepp  
Juhatuse esimees



20.05.2003

**OÜ VINTSELLE KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

Ettevõtte 2002. aasta puhaskasum oli 444 445 krooni, juhatus tegi ettepaneku jaotada see järgmiselt:

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum        | 813 018          |
| <b>Kokku</b>                               | <b>1 257 463</b> |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasumi saldo | 1 257 463        |

27-08-2003

## OÜ VINTSELLE OSANIKE NIMEKIRI

Ettevõtte osanikud on järgmised:

| Jrk | Osanik   | Reg. kood | Aadress | Osaku suurus |
|-----|----------|-----------|---------|--------------|
| 1.  | OÜ Dives | 10301398  | Tallinn | 40 000 kr    |
|     |          |           | Kokku   | 40 000 kr    |

SISSE TULNUD

21.08.2003

## AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

.....

27-05-2003

## AUDIITORI JÄRELDUS-OTSUS OÜ VINTSELLE OSANIKELE

Olen kontrollinud OÜ Vintselle 31.12.2002 lõppenud majandusaasta kohta koostatud aastaaruannet. Aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, kas aastaaruandes sisaldub olulisi vigu. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad aastaaruandes esitatud näitajad. Minu audit hõlmas ka aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et minu audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud aastaaruanne, mis näitab 2002. aasta finantstulemuseks 444 445 krooni kasumit ja bilansimahuks 17 460 620 krooni seisuga 31.12.2002, kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Vintselle majandusaasta kasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2002.

Tallinnas, 04. juunil 2003.a.



Helgo Äkke  
Vannutatud audiitor  
Tunnistus nr. 266

27.06.2003

**JUHATUSE ALLKIRJAD 2002. A MAJANDUSAASTA  
ARUANDELE**

Kuupäev: 18. juuni 2003. a

Juhatuse liikmed:

1. Tiit Lepp  
/juhatuse esimees/

