

10.06.2002

Majandusaasta aruanne

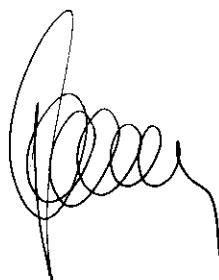
6-17
Margret Pappel

OÜ Floriston Grupp

Majandusaasta algus:	01. jaanuar 2002
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2002
Äriregistri kood	10745095
Aadress:	Tallinn, Jõe 2b
Telefon:	6 108 500
Faks:	6 108 421
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine
Tegevjuht:	Indrek Porila
Audiitorkontroll:	Malle Rannik – Audit EA OÜ

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	7
Omakapitali muutuse aruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	10
Lisa 1. Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 2. Materiaalse põhivara liikumine	11
Lisa 3. Kapitalirent	11
Lisa 4. Võlakohustused	12
Lisa 5. Laenu tagatis ja panditud vara	12
Lisa 6. Maksuvõlad	13
Lisa 7. Realiseerimise netokäive	13
Audiitori järeldusotsus	14
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek	15
Majandusaasta aruande allkirjad	16



Tegevusaruanne

OÜ Floriston Grupp alustas tegevust 2001. a.

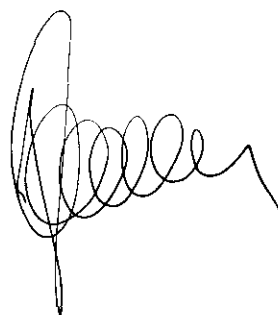
Põhitegevusalaks on kinnisvarasse investeerimine.

2002. aastal parandati tootmishoonete katuseid ja remonditi büroohoones ruume. Lisaks müüdi ära kaks soojussõlme.

2003. a. on plaanis teha ära üldplaneering ja remontida kogu büroohoone.

Juhatuse liige 2002. a. tasu ei saanud.

Töötajaid 2002. a. ei olnud.



Juhatuse deklaratsioon

OÜ Floriston Grupp 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 ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2002 ja aastaaruande koostamispäeva 15.04.2003 vahemikul.

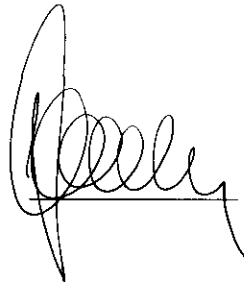
Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal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

Juhatuse hinnangul on OÜ Floriston Grupp jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2002. a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Indrek Porila

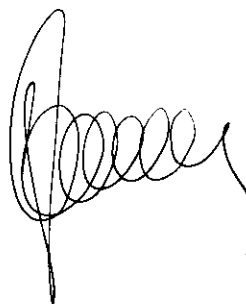
juhataja

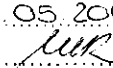


Liikluse ja liikumise
 registreerimise
 SISSA- ja LIIKUMISE

Bilanss

AKTIVA		korregeeritud	
		31.12.2002	31.12.2001
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		409 585	151 072
Nõuded ostjate vastu	Lisa 1	1 402 782	450 595
Ostjatelt laekumata arved		1 402 782	450 595
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		9 157	872
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		0	872
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		9 157	0
KÄIBEVARA KOKKU		1 821 524	602 539
PÕHIVARA			
Materiaalne põhivara	Lisa 2	17 289 933	16 588 934
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)		17 376 476	16 607 475
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)		181 028	0
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)		-267 571	-18 541
PÕHIVARA KOKKU		17 289 933	16 588 934
AKTIVA KOKKU		19 111 457	17 191 473

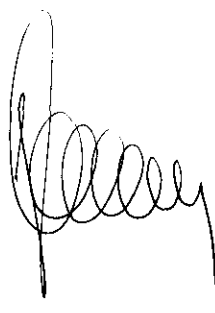


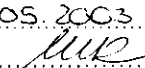
Altkirjastatud identiteetseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 07.05.2003
 Allkiri/signature 
 Audit EA, Tallinn

Kauba- ja teenistuskohus
 ja teenistuskohus
SISSE TULNUD

17.09.2003

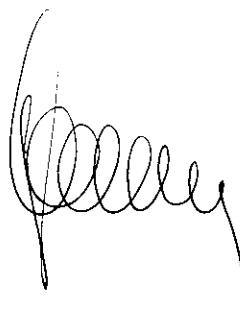
PASSIVA			31.12.2002	31.12.2001
				korigeeritud
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED				
Võlakohustused	Lisa 3,4		3 070 488	1 139 093
Tagatiseta võlakohustused			2 214 000	500 000
Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaksed			856 488	639 093
Võlad hankijatele			341 069	427 710
Hankijatele tasumata arved			341 069	427 710
Maksuvõlad	Lisa 6		7 695	0
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)			33 867	0
Intressivõlad			33 867	0
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU			3 453 119	1 566 803
PIKAAJALISED KOHUSTUSED				
Pikaajalised võlakohustused	Lisa 3,4		15 107 463	15 589 838
Tagatiseta võlakohustused			5 514 900	5 288 900
Liisingkohustus			9 592 563	10 300 938
Muud pikaajalised võlad			1 600	0
Garantiisummad			1 600	0
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU			15 109 063	15 589 838
KOHUSTUSED KOKKU			18 562 182	17 156 641
OMAKAPITAL				
Osakapital nominaalväärtuses			40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum			-5 168	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)			514 443	-5 168
KOKKU OMAKAPITAL			549 275	34 832
PASSIVA KOKKU			19 111 457	17 191 473



Alkijastarud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 07.05.2003
 Allkiri/signature 
 Audit EA, Tallinn

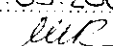
Kasumiaruanne

		2002	2001
ÄRITULUD			
Realiseerimise netokäive	Lisa 7	5 210 372	475 250
Muud äritulud		64 676	0
ÄRITULUD KOKKU		5 275 048	475 250
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		3 298 507	362 445
Mitmesugused tegevuskulud		200 379	55 173
Kulum		264 743	18 541
põhivara kulum ja väärtuse langus		264 743	18 541
Muud ärikulud		62 148	0
ÄRIKULUD KOKKU		3 825 777	436 159
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		1 449 271	39 091
FINANTSTULUD			
muud intressi- ja finantstulud		510	0
FINANTSKULUD		935 338	44 259
intressikulud		935 338	44 259
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		514 443	-5 168



Alkikirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 07.05.2003

Alkiri/signature 

Audit EA, Tallinn

14.06.2003

Omakapitali muutuse aruanne

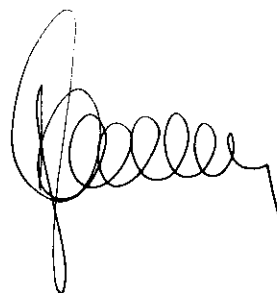
	Osakapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 19.03.01	40 000	0	0	40 000
2001. a. kahjum	-	-	-5 168	-5 168
Seisuga 31.12.01	40 000	0	-5 168	34 832
Seisuga 01.01.02	40 000	0	-5 168	34 832
Eelmise perioodi kahjum	-	-5 168	5 168	0
2002. a. kasum	-	-	514 443	514 443
Seisuga 31.12.02	40 000	-5 168	514 443	549 275

Vastavalt OÜ Floriston Grupp põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40.000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.

Osa nimiväärtus on 20 000 krooni. Emitteeritud ja märgitud osade arv on 2 tükki.

2002. aastal uusi osasid ei emitteeritud.

2002. aastal dividende ei makstud.



Kuupäev/date 07.09.2003

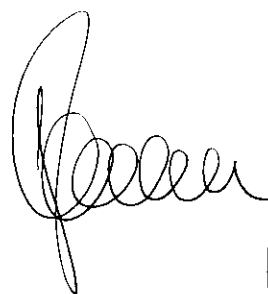
Allkiri/signature 

Audit EA, Tallinn

Rahavoogude aruanne

Tallinna Linnavalitsuse
Registriosakond
SISSE TULNUD
kroonides

	2002	2001
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Puhaskasum	514 443	-5 168
Põhivara amortisatsioon	264 743	18 541
Kahjum kapitalirendi kohustuse võõrandamisest	7 863	0
Käibevara (v.a. raha) jääkide muutusest	-960 472	-451 467
Lühiajaliste kohustuste jääkide muutusest	-45 079	427 710
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	-218 502	-10 384
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Põhivara soetamine	-769 001	-157 475
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-769 001	-157 475
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Sissemaks osakapitali	0	40 000
Saadud laenud	2 599 000	6 138 900
Garantiisummad	1 600	0
Laenude tagasimaksmine	-659 000	-350 000
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	-695 584	-5 509 969
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	1 246 016	318 931
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	258 513	151 072
RAHA ALGJÄÄK	151 072	0
RAHA LÖPPJÄÄK	409 585	151 072



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Koop/box/date 07.05.2003
Allkin/signature *Meen*
Audit FA Tallinn

Aastaaruaande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

OÜ Floriston Grupp 2002. aastat hõlmav aruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Aruanne on koostatud eesti kroonides. Kasumiaruanne on koostatud 1. skeemi kohaselt.

Arvestusmeetodi muudatused

Aruandeaastal hinnati hoonete kasulik tööiga lühemaks, kui oli esialgselt määratud tööiga. Selle tulemusena rakendati amortisatsioonimäära 5 % aastas endise 2 % asemel. Amortisatsioonimäära muudatuse tulemusena on korrigeeritud 2001.a. võrdlusandmeid.

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.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 10000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta.

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

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- | | |
|----------------------|-------------------|
| - tootmishooned | 5% aastas |
| - muud hooned | 5% aastas |
| - masinad ja seadmed | 13,3-18,2% aastas |

Maad ei amortiseerita.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Kapitalirent

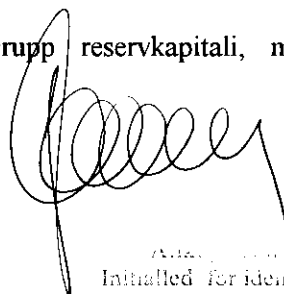
Kapitalirendina käsitletakse renti, mis ei ole kasutusrent. Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendikohustus võetakse bilansis arvele. Kui renditud objekti omandiõigus läheb üle rentnikule, arvestatakse amortisatsiooni tavakorras. Kui renditud objekt kuulub tagastamisele, on objekti maksimaalne amortisatsiooniperiood rendisuhte kehtivuse periood.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

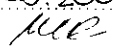
Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule moodustab OÜ Floriston Grupp reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist.



Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 07.05.2003

Allkiri/signature 

Audit EA, Tallinn

Lisa 1. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 1.402.782 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes

Aegumata	Ületanud alla 1 kuu	Ületanud 1-3 kuud	Ületanud 3 kuud - 1a.	Ületanud üle 1a.	Kokku
435 430	319 879	647 473	0	0	1 402 782

Lisa 2. Materiaalse põhivara liikumine

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2001	12 157 475	4 450 000	0	16 607 475
Soetamine	0	769 001	339 014	1 108 015
sh ehitusest	0	769 001	0	769 001
sh kapitalirendiga	0	0	339 014	339 014
Müük (-)	0	0	-157 986	-157 986
Soetusmaksumus 31.12.2002	12 157 475	5 219 001	181 028	17 557 504
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	0	18 541	0	18 541
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	0	227 087	37 656	264 743
Müüdud põhivara kulum (-)	0	0	-15 713	-15 713
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	0	245 628	21 943	267 571
Jääkmaksumus 31.12.2001	12 157 475	4 431 459	0	16 588 934
Jääkmaksumus 31.12.2002	12 157 475	4 973 373	159 085	17 289 933

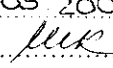
Aruandeaastal muudeti hoonete amortisatsioonimäära 2%-lt 5%-le ning seoses sellega korrigeeriti 2001. aruandeaasta võrdlusandmeid. Amortisatsioonimäära muudatuse tulemusel suurenes 2001. aruandeaasta põhivara kulum ja vähenes aruandeaasta kasum summas 11 125 krooni.

Seisuga 31.12.2002 on kapitalirendi tingimustel soetatud vara soetusmaksumus 16 631 028 krooni.

Lisa 3. Kapitalirent

OÜ Floriston Grupp rendib kapitalirendi tingimustel järgmisi varasid:

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2002	12 000 000	4 450 000	181 028	16 631 028
Soetusmaksumus 31.12.2001	12 000 000	4 450 000	0	16 450 000
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	0	241 042	21 943	262 985
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	0	18 541	0	18 541
Kulum 2002.a.	0	222 501	21 943	244 444

Ankiiristatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 07.05.2003
 Allkirj/signature 
 Audit EA, Tallinn

	31.12.2002	31.12.2001
Kapitalirendivõlgnevus	10 449 051	10 940 031
sh tähtajaga kuni 1 aasta	856 488	639 093
1-5 aastat	9 592 563	10 300 938
üle 5 aasta	0	0
	2002	2001
Aruandeperioodil tasutud maksed	695 584	5 509 969
	7,97% ja	
	6 kuu	6 kuu
	EURIBOR	EURIBOR +
Intressimäär %	+ 4,75%	4,75%
Aruandeperioodi intressikulu	935 338	44 259

Lisa 4. Võlakohustused

Võlakohustused seisuga 31.12.2002.a

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Hansa Liising Eesti AS	823 574	9 477 364	10 300 938	6 kuu EURIBOR+4,75%	15.11.2004
Ärimaja AS	100 000	5 214 900	5 314 900		
Arco Kinnisvarahoolduse AS	1 107 000	0	1 107 000		
erisik	0	300 000	300 000		
Tallinna Küte AS	32 914	115 200	148 114	7,97%	05.06.2007
Logoner AS	701 000	0	701 000		
NT Kaubanduse AS	306 000	0	306 000		
Kokku	3 070 488	15 107 464	18 177 952		

Võlakohustused seisuga 31.12.2001.a

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Hansa Liising Eesti AS	639 093	9 750 938	10 390 031	6 kuu EURIBOR+4,75%	15.11.2004
Ärimaja AS		4 714 900	4 714 900		
Arco Kinnisvarahoolduse AS	500 000	437 000	937 000		
NT Kaubanduse AS	0	137 000	137 000		
Kokku	1 139 093	15 039 838	16 178 931		

Lisa 5. Laenu tagatis ja panditud vara

Hansa Liising Eesti AS-ist võetud kapitalirendi nr. 0030208L tagatiseks on kinnistud aadressil Mustamäe tee 5, Tallinn.

Tallinna Küte AS-ist võetud kapitalirendi nr. E-02-02 tagatiseks on soojasõlm kirjastatud identifitseerimiseks

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 07.05.2003

Alkiri/signature *[Signature]*

Audit EA, Tallinn

Lisa 6. Maksuvõlad

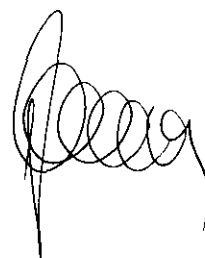
31.12.2002

	31.12.2002		31.12.2001	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Maksuliik				
Käibemaks	-	7 695	872	-
Kokku	-	7 695	872	-

Lisa 7. Realiseerimise netokäive

Realisatsioon tegevusalade lõikes:	2002		2001	
Renditulud	2 581 644	49,5%	193 390	40,7%
Vahendatud kommunaalteenused	2 628 728	50,5%	281 860	59,3%
Kokku	5 210 372	100%	475 250	100%

Kogu realiseerimise netokäibe kohaks oli Eesti.



Audiitori järeldusotsus

OÜ Floriston Grupp osanikele

Oleme kontrollinud OÜ Floriston Grupp 31.12.2002 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhatuse kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete 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 31.12.2002. lõppenud majandusaasta finantstulemuseks kasumit 514,443 krooni ning bilansimahuks seisuga 31.12.2002 19,111,457 krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Floriston Grupp majandustegevuse tulemit ning finantsseisundit seisuga 31.12.2002.

7. mail 2003, Tallinnas

Audit EA

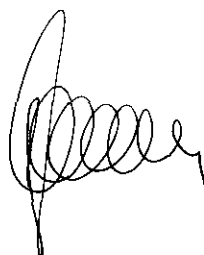


Malle Rannik
Vannutatud audiitor

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

OÜ Floriston Grupp juhataja teeb ettepaneku 2002. aruandeaasta kasum summas 514 443 krooni jaotada alljärgnevalt:

kohustuslikku reservfondi 4 000 krooni;
eelmistel perioodidel jaotamata kasumi arvele 510 443 krooni.



Majandusaasta aruande allkirjad

2003-06-30

OÜ Floriston Grupp juhataja on koostanud 2002. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 16. mail 2003. a. osanike üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud äriühingu juhataja.

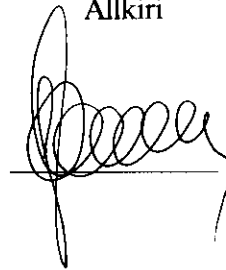
Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Indrek Porila

juhatuse liige

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom, positioned over a thin horizontal line.

OÜ FLORISTON GRUPP OSANIKE NIMEKIRI

seisuga 15. aprill 2003. a.

1. Arco Vara AS, aadress Jõe 2b, Tallinn, registrikood 10261718, 1 osa
nimiväärtusega 20 000 krooni;
2. Olav Miil, aadress Soosambla 20/22, Laagri, isikukood 36703090299, 1 osa
nimiväärtusega 20 000 krooni.