

16-07-2002

Majandusaasta aruanne

Anne Mazurenko

6-15

ORTO KINNISVARA OÜ

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2001

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2001

Äriregistri kood	10617302
Aadress:	Suur-Sõjamäe 30, 11415 Tallinn
Telefon:	6 258 012
Faks:	6 461 453
Elektronpost	
Interneti kodulehekülg	
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine
Tegevjuht:	Ants Kruuse
Audiitorkontroll:	Mati Nõmmiste - Rimess MRI OÜ

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Juhataja	3
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne skeem 1	7
Omakapitali muutuse aruanne	8
Rahavoogude aruanne.....	9
Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	10
Lisa 1. Raha ja pangakontod	11
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 3. Materiaalse põhivara liikumine	11
Lisa 4. Võlakohustused	11
Lisa 5. Laenu tagatis ja panditud vara.....	12
Lisa 6. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud	12
Lisa 7. Realiseerimise netokäive.....	12
Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega	12
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek	13
Majandusaasta aruande allkirjad.....	14



11.07.2002

Tegevusaruanne

2001.a. oli Orto Kinnisvara OÜ jaoks suhteliselt edukas aasta, mida kinnitavad ka finantsaruanded. Tulemused olid ootuspärased ja erakorralisi arenguid ettevõtte tegevuses ei olnud.

Ettevõtte põhitegevuseks on alates asutamisest (1999.a.) olnud enda omanduses oleva kinnisvara haldamine, mida on plaanis jätkata ka järgnevatel aastatel. Loogilise sammuna ettevõtte tegevuses jõudis lõpusirgele kruntide erastamine, erastamislepingud peaks alla kirjutatama järgmise aasta esimesel poolaastal.

Ettevõtte teostas jooksvalt, ja plaanib ka edaspidi teostada, olemasolevate hoonete renoveerimist, eesmärgiga kaasajastada tehnovõrkusid ning ehituskonstruksioone. Rentnike osas erilisi muudatusi polnud, pikendati lõppema hakkavad lepingud.

Aruandeaasta lõpul otsustas ettevõtte juhtkond võtta pangalaenu eesmärgiga finantseerida maa erastamismakseid ning tasuda kinnisvara soetushind emaettevõttele AS Orto.

Aasta vältel ettevõtte palgal töötajaid ei olnud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid ei arvestatud.

Juhataja



10.07.2002

Juhatus deklaratsioon

Orto Kinnisvara OÜ 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 31.12.2001 ja aastaaruande koostamispäeva 02.05.2002 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.

Juhatus hinnangul on Orto Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2001. a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 01. mail 2002. a

Ants Kruuse

juhataja

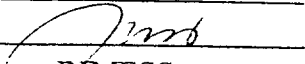


Bilanss

AKTIVA		31.12.2001 31.12.2000 31.12.2000		
		krõonides		
KÄIBEVARA		korregeeritud		
Raha ja pangakontod	Lisa 1	228 328	1 217 177	1 217 177
Nõuded ostjate vastu	Lisa 2	914 857	617 871	617 871
Ostjatelt laekumata arved		918 367	617 871	617 871
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)		-3 510	0	0
Mitmesugused nõuded		42	0	0
Muud lühiajalised nõuded		42	0	0
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)		124	1 396	1 396
Intressid		124	1 396	1 396
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		31 669	10 797	10 797
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		31 669	10 797	10 797
KÄIBEVARA KOKKU		1 175 021	1 847 241	1 847 241
PÕHIVARA				
Materiaalne põhivara	Lisa 3	8 505 677	8 317 907	4 630 785
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)		9 506 180	9 506 180	5 292 326
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)		-2 376 545	-1 188 273	-661 541
Ettemaksed materiaalse põhivara eest		1 376 042	0	0
PÕHIVARA KOKKU		8 505 677	8 317 907	4 630 785
AKTIVA KOKKU		9 680 698	10 165 148	6 478 026

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Kuupäev: 7.05.2002
Allkiri: RIMESS

		kroonides		
PASSIVA		31.12.2001	31.12.2000	31.12.2000
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		korrigeeritud		
Võlakohustused	Lisa 4,5	533 328	0	0
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil		533 328	0	0
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest		33 100	71 302	71 302
Võlad hankijatele		243 927	132 913	132 913
Hankijatele tasumata arved		243 927	132 913	132 913
Mitmesugused võlad		100	100	100
Võlg emaettevõttele		100	100	100
Maksuvõlad	Lisa 6	29 863	27 352	27 352
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		840 317	231 666	231 666
PIKAAJALISED KOHUSTUSED				
Pikaajalised võlakohustused	Lisa 4,5	966 672	0	5 292 326
Mittekonverteeritavad võlakohustused		0	0	5 292 326
Pangalaenud		966 672	0	0
Muud pikaajalised võlad		6 400 983	9 553 180	47 000
Garantiisummad		114 803	47 000	47 000
Võlg emaettevõttele		6 286 180	9 506 180	0
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		7 367 655	9 553 180	5 339 326
KOHUSTUSED KOKKU		8 207 972	9 784 846	5 570 992
OMAKAPITAL				
Aktiikapital või osakapital nominaalväärtuses		40 000	40 000	40 000
Reservid		0	0	0
Kohustuslik reserv		0	0	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		340 302	0	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 092 424	340 302	867 034
KOKKU OMAKAPITAL		1 472 726	380 302	907 034
PASSIVA KOKKU		9 680 698	10 165 148	6 478 026

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Kuupäev: 7.05.2002
Allkiri: 
RIMESS

SISSE TULNUD

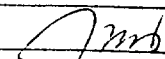
7.05.2002

Kasumiaruanne skeem 1

		kroonides		
		2001	2000	2000
ÄRITULUD		korregeeritud		
Realiseerimise netokäive	Lisa 7	5 084 165	4 090 501	4 090 501
Muud äritulud		0	2	2
ÄRITULUD KOKKU		5 084 165	4 090 503	4 090 503
ÄRIKULUD				
Kaubad, toore, materjal ja teenused		2 402 680	1 960 530	1 960 530
Mitmesugused tegevuskulud		364 835	614 306	614 306
Kulum		1 188 273	1 188 273	661 541
põhivara kulum ja väärtuse langus		1 188 273	1 188 273	661 541
Muud ärikulud		55 894	643	643
ÄRIKULUD KOKKU		4 011 682	3 763 752	3 237 020
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		1 072 484	326 752	853 484
FINANTSTULUD		22 023	13 550	13 550
muud intressi- ja finantstulud		22 023	13 550	13 550
FINANTSKULUD		2 083	0	0
intressikulud		2 083	0	0
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		1 092 424	340 302	867 034
KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST		1 092 424	340 302	867 034
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		1 092 424	340 302	867 034

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 7.05.2002

Allkiri: 

RIMESS

SISSE TULNUD

11.07.2002

Omakapitali muutuse aruanne

kroonides

	Osa- kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.00	40 000			40 000
Makstud dividendid				
Fondiemissioon 29.05.00				
Reservi suurendamine				
Eelmise perioodi kasum				
2000.a. kasum			340 302	
Seisuga 31.12.00	40 000	0	340 302	380 302
Seisuga 01.01.01	40 000	0	340 302	380 302
Makstud dividendid				
Eelmise perioodi kasum		340 302	-340 302	
2001.a. kasum			1 092 424	
Seisuga 31.12.01	40 000	340 302	1 092 424	1 472 726

Vastavalt Orto Kinnisvara OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40.000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 1.600.000 krooni.

Osa nimiväärtus on 40.000 krooni. Emiteeritud ja märgitud osade arv on 1 tükki.

2001. aastal uusi osasid ei emitteeritud.

2001. aastal dividende ei makstud.



Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 14.05.2002

Allkiri: 
RIMESS

10.07.2002

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

kroonides

	2001	2000	2000
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	1 092 424	340 302	867 034
Kasum enne tulumaksu	1 092 424	340 302	867 034
Korrigeerimised (+/-)			
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	1 188 273	1 188 273	661 541
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	3 510	0	0
Intressitulu	-22 023	0	0
Intressikulu	2 083	0	0
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	2 264 267	1 528 575	1 528 575
Nõuded ostjate vastu (+/-)	-300 496	-617 871	-617 871
Muud lühiajalised nõuded (+/-)	-42	0	0
Viitlaekumised (+/-)	1 396	-1 396	-1 396
Tulevaste perioodide kulud (+/-)	-20 873	-10 797	-10 797
Maksuvõlad (+/-)	2 511	27 352	27 352
Võlgnevus Hankijatele (+/-)	178 817	179 913	179 913
Mitmesugused võlad (+/-)	0	100	100
Ostjate ettemaksed (+/-)	-38 202	71 302	71 302
Põhitegevuse genereeritud raha	2 087 377	1 177 177	1 177 177
Intressimaksed	-2 083	0	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	2 085 294	1 177 177	1 177 177
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD			
Põhivara soetamine	-3 220 000	0	0
Ettemaks põhivara eest	-1 376 042	0	0
Intresside laekumised	21 899	0	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-4 574 143	0	0
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD			
Osade emiteerimine	0	40 000	40 000
Laenu võtmine	1 500 000	0	0
Laenude tagasimaksmine	0	0	0
Kapitalirendimaksude tasumine	0	0	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	1 500 000	40 000	40 000
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-988 849	1 217 177	1 217 177
RAHA ALGJÄÄK	1 217 177	0	0
RAHA LÕPPJÄÄK	228 328	1 217 177	1 217 177

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 4.05.2002

Allkiri: [Handwritten signature]

RIMES

11.07.2002

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. 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.

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 12.5% aastas
- muud hooned 12.5% aastas

Maad ei amortiseerita.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Tulu

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

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule Orto Kinnisvara OÜ moodustab reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist.

Altkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 7.05.2002

Altkiri: 

RIMESS

7.05.2002

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	2001	2000
Pangakontod EEK	228 328	1 217 177
Kokku	228 328	1 217 177

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 918 367 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid on bilansis kajastatud summas 3 510 krooni. Majandusaastal tunnistati nõudeid ostjate vastu ebatõenäoliselt laekuvateks ja kanti kuludesse kokku 3 510 krooni väärtuses.

Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes

Aegumata	Ületanud alla 1 kuu	Ületanud 1-3 kuud	Ületanud 3 kuud- 1a	Ületanud üle 1a	Kokku
397 211	140 340	119 025	224 860	36 921	918 367

Lisa 3. Materiaalse põhivara liikumine

	Maa ja ehitised	Ettemaks põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2000	9 506 180	0	9 506 180
Soetamine	0	1 376 042	1 376 042
Soetusmaksumus 31.12.2001	9 506 180	1 376 042	10 882 222
Akumuleeritud kulum 31.12.2000	1 188 273	0	1 188 273
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	1 188 273		1 188 273
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	2 376 545	0	2 376 545
Jääkmaksumus 31.12.2000	8 317 908	0	8 317 908
Jääkmaksumus 31.12.2001	7 129 635	1 376 042	8 505 677

Täielikult amortiseerunud põhivara (0-jääkväärtusega) Orto Kinnisvara OÜ raamatupidamises seisuga 31.12.2001.a. arvel ei olnud.

Lisa 4. Võlakohustused

Võlakohustused seisuga 31.12.2001.a

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Laen Eesti Ühispankast	533 328	966 672	1 500 000	Euribor +5%	27.12.2009
Kokku	533 328	966 672			

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 7.05.2002

Allkiri: 

RIMESS



Vastavalt laenulepingule on kuni 27. juunini 2002. a. Orto Kinnisvara OÜ-l võimalus peale kinnistate moodustamist laenujääki suurendada 8 000 000 kroonini.

31.12.2002

Lisa 5. Laenu tagatis ja panditud vara

Eesti Ühis pangast võetud pikaajalise laenu tagatiseks on 28. detsembril 2001. a. sõlmitud pandileping ehitistele asukohaga Suur-Sõjamäe 30, Tallinn.

Lisa 6. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

Maksuliik	31.12.2001		31.12.2000	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	29 695	0	27 352
Maamaks	0	168	0	0
Kokku	0	29 881	0	27 352

Käibemaksuvõlg sisaldab seisuga 31.12.2001 viiviseid summas 341 krooni ja maamaksuvõlg 168 krooni.

Lisa 7. Realiseerimise netokäive

Realisatsioon tegevusalade lõikes:	2001		2000	
Renditulu	2 303 528	45.3%	1 896 715	46.4%
Kommunaalteenuste vahendus	2 777 351	54.6%	2 177 221	53.2%
Muud	3 286	0.1%	16 565	0.4%
Kokku	5 084 165	100%	4 090 501	100%

Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid tütar- ja sidusettevõtetega, aktsionäridega, nõukogu ja juhatuse liikmetega, nende lähikondsetega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Orto Kinnisvara OÜ tehingud teenuste ja kaupade osas 2001. a. seotud osapooltega:

	Ostud	Müügid
AS Orto	0	625 310
Kokku	0	625 310

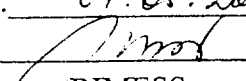
Tehingutes seotud osapooltega on kasutatud turuhinnast erinevat hinda.

Pikaajalistes võlgnevustes emaettevõttele on kajastatud võlg AS-ile Orto vastavalt hoonete, asukohaga Suur-Sõjamäe 30, ostu-müügilepingutele. 2001. aastal vähendati võlgnevust emaettevõtte ees 3 220 000 krooni. Võla täieliku tasumise tähtaeg on 31. detsember 2003. aastal.

Seoses 21. detsembril 1999. aastal sõlmitud ostu-müügilepingu muutmisega 07. novembril 2001. aastal on korrigeeritud 2000. aasta aastaaruannet (põhivara, kohustusi, amortisatsiooni).

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 07.05.2002

Allkiri: 

RIMESS

SISSE TULNUD

10-07-2002

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

Orto Kinnisvara OÜ ainuosanik otsustas jaotada 2001. aasta lõpuks kogunenud 1 092 423,71 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

kohustuslikku reservfondi 4 000,00 krooni,
dividendideks 0,00 krooni,
eelmise perioodi jaotamata kasumi arvele 1 088 423,71 krooni.



Majandusaasta aruande allkirjad

Orto Kinnisvara OÜ juhataja on koostanud 2001. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 02. mail 2002 ainuosaniku poolt ning millele on alla kirjutanud äriühingu juhataja.

Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Ants Kruuse

juhataja



11.07.2002

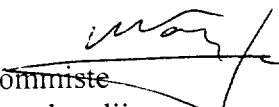
RIMESS MRI OÜ
Uus-Tatari 25 / Veerenni 13
10134 Tallinn
Tel: +372 612 0420
Fax: +372 612 0421E-mail: rimess@rimess.ee
Internet: www.rimess.eeReg. nr 10384467
KMKR nr. EE100086678**Orto Kinnisvara OÜ osanikule
audiitori järeldusotsus**

Oleme kontrollinud Orto Kinnisvara OÜ 31.12.2001.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 audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, 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 31.12.2001.a. bilansi mahuks 9.680.698 krooni ja finantstulemuseks 1.092.424 krooni kasumit, kajastab õigesti ja õiglaselt Orto Kinnisvara OÜ majandusaasta tulemit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2001.a.

Tallinnas, 07. 05. 2002.a.


Mati Nõmmiste
Vannutatud audiitor