

SINTEG 2002/03

10.06.2003

L-15

OÜ HITEH KINNISVARA

2002.aasta majandustegevuse aruanne

Ärinimi	OÜ HITEH KINNISVARA
Äriregistri kood	10418156
Aadress	Pärnasalu 38, Saue 76505
Telefon	372 67 908 85
E-mail	lkriisa@hiteh.ee
OÜ juhataja	JAAN KRIISA
Audiitor	



SISSE PÕLNUD

06.06.03

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.**

**Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 14 toodud OÜ HITEH
KINNISVARA 2002.a.raamatupidamise aastaaruande koostamise
õigsust ja täielikkust.**

Juhataja**JAAN KRIISA**

Tallinn,.....25.06.....2003.a.

SEASIDE
KINNISVARA
ASUTUS

Majandusaasta aruande eessõna ja allkirjad

OÜ HITEH KINNISVARA juhatus on koostanud 2002.majandus-
aasta aruande, mis on kinnitatud 25.06.2003.aastal
omaniku poolt ning millele on alla kirjutanud osaühingu omanik.

Juhataja



JAAN KRIISA

TEGEVUSARUANNE

OÜ HITEH KINNISVARA 2002.a.tegevus oli suunatud jätkuvale Saue mõisa renoveerimisele ja mõisa tutvustamisele laiemale üldsusele. Eelmisel aastal osteti kinnistu Pärnasalu 31,mille kap.remondiks nagu ka mõisa renoveerimiseks,võeti pangalaenu.Lisa finantseerimisallikaks olid renditeenused,samuti mõisas toimunud ürituste eest laekunud raha. 2002.a.realiseerimise netokäive võrreldes 2001.aastaga kasvas 104 korda. OÜ HITEH KINNISVARA koosseisus on kaks töötajat(mõisavalitseja ja raamatupidaja).Palgakulu neile oli 2002.a.72 500 EEK-i. OÜ HITEH KINNISVARA tegevjuhile töötasumakseid arvestatud ja makstud ei ole. OÜ HITEH KINNISVARA 2002.a.aruanne on koostatud Eesti kroonides.



Bilanss

(kroonides)

31.12.2002

31.12.2001

VARAD

Käibevara

Raha ja pangakontod	266 458	315 717
Nõuded ostjate vastu		
Ostjatelt laekumata arved	160 875	99 229
Ebatõenäoliselt laekuvad arved(miinus)	-21 864	-4 805
Nõuded ostjate vastu kokku	139 010	94 425
Mitmesugused nõuded		
Lühiajalised arenduslaenud	2 073 000	601 727
Mitmesugused nõuded kokku	2 073 000	601 727
Viitlaekumised		
Intressid	1 224	0
Viitlaekumised kokku	1 224	
Ettemakstud tul.perioodide kulud		
Maksude ettemaksed	14 427	63 363
Ettemakstud tul.perioodide kulud kokku	14 427	63 363
Kaup		
Kaup(hobused)	166 500 (lisa 1)	93 199
Väikevahendid kasutusel	241 028 (lisa 1)	0
Väikevahendite amort	-60 256 (lisa 1)	0
Kaup kokku	347 272	93 199
Käibevara kokku	2 841 392	1 168 431

Põhivara

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Tütarettevõtte aktsiad või osakud	0	30 600
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	0	30 600

Materiaalne põhivara

Maa	598 125 (lisa 2)	598 125
Ehitised	3 063 352 (lisa 2)	2 401 875
Masinad ja seadmed	281 236 (lisa 2)	112 864
Muu inventar	113 131 (lisa 2)	29 000
Pärnasalu 38 renoveerimine	562 782 (lisa 2)	150 144
Akumuleeritud põhivara kulum(miinus)	-242 425	-29 866
Lõpetamata ehitus	169 492 (lisa 12)	169 492

Materiaalne põhivara kokku	4 545 693	3 431 634
-----------------------------------	------------------	------------------

Immateriaalne põhivara	33 672	0
------------------------	--------	---

arenguväljaminekud(raamatupid.programm)	33 672 (lisa 2)	0
---	-----------------	---

Immateriaalne põhivara kokku	33 672	0
-------------------------------------	---------------	----------

Põhivara kokku

4 579 365 **3 462 237**

VARAD KOKKU

7 420 757 **4 630 664**

7/10/06

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

	31.12.2002	31.12.2001
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused		
Tagatiseta võlakohustused(v.a.pangalaenud)	0	41 000
Pikaajal.pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	724 667	450 000
Kreeditkaardi võlad	2 635	0
Lühiajalised kohustused(pangalaenu intress)	26 360	0
Võlakohustused kokku	753 662	491 000
Võlad hankijatele		
Hankijatele tasumata arved	248 233	104 063
Võlad hankijatele kokku	248 233	104 063
Maksuvõlad		
Isiku tulumaksu arveldused	9	0
Sots.maksu arveldused	346	0
Töötuskindl.arvestused	24	0
Maksuvõlad kokku	379	0
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	4 000	1 444
Lühiajalised kohustused kokku	1 006 273	603 683
Pikaajalised kohustused		
Pikajalised võlakohustused		
Pangalaenud	5 948 230 (lisa 4)	3 945 833
Pikajalised võlakohustused kokku	5 948 230	3 945 833
Pikaajalised kohustused kokku	5 948 230	3 945 833
KOHUSTUSED KOKKU	6 954 503	4 549 516
OMAKAPITAL		
Osakapital	300 000	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum(kahjum)	-218 852	-244 647
Aruandeaasta kasum	385 106	25 795
OMAKAPITAL KOKKU	466 254	81 148
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	7 420 757	4 630 664

KASUMIARUANNE

(kroonides)

	2002.a.	2001.a.
ÄRITULUD		
Realiseerimise netokäive	2 713 828	909 568
Muud äritulud	207 983	
ÄRITULUD KOKKU	2 921 811	909 568
ÄRIKULUD		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	0
Mitmesugused tegevuskulud	1 695 408	712 533
Tööjõu kulud		
Palgakulu	72 500	23 700
Sots.maksud	21 390	7 940
Tööjõu kulud kokku	93 889	31 640
Kulum		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	211 158	24 782
Kulum kokku	211 158	24 782
Muud ärikulud	82 154	71 349
ÄRIKULUD KOKKU	2 082 610	840 302
ÄRIKASUM(-KAHJUM)	839 201	69 266
FINANTSTULUD		
Kasum val.kursi muutustest	1 168	0
Muud intressi-ja finantstulud	96 450	66 875
FINANTSTULUD KOKKU	97 617	66 875
FINANTSKULUD		
Intressikulud	503 352	110 346
Kahjum val.kursi muutustest	48 361	0
FINANTSKULUD KOKKU	551 713	110 346
KASUM(KAHJUM)MAJANDUSTEGEVUSEST	385 106	25 795
KASUM(KAHJUM)ENNE TULUMAKSUSTAMIST	385 106	25 795
ARUANDEAASTA PUHASKASUM(-KAHJUM)	385 106	25 795



RAHAVAOGUDE ARUANNE
2002-2003

2002-2003

RAHAVAOGUDE ARUANNE

Kaudne meetod
(kroonides)

2002 2001

RAHAVAOD ÄRITEGEVUSEST

Kasum enne tulumaksu	385 106	25 795
Väikevahendite amort	60 256	0
Materiaalse põhivara kulum	209 907	24 782
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	655 269	50 577
Nõuded ostjate vastu(+/-)	-61 645	-50 307
Ebatõenäoliselt laekuvad arved(miinus)	17 060	4 805
Muud lühiajalised nõuded(+/-)	-1 561 588	-144 598
Viitlaekumised	89 091	0
Tulevaste perioodide kulud(+/-)	-314 330	-90 539
Maksude ettemaksed(+/-)	24 043	-63 363
Muud ettemaksed	24 893	0
Maksuvõlad	-1 927	-932
Võlad töövõtjatele	4 000	0
Võlgnevus hankijatele(+/-)	144 169	81 515
Mitmesugused võlad(+/-)	-41 000	-477 820
K/maksuvabade ostjate ettemaksed(ei näidata KD)	-6 313	0
Pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	274 667	450 000
Tekkepõhised pangalaenu intressid	26 360	0
Lüh.ajalised laenud krediitdiastuselt(kreeditkaardid)	2 635	0

RAHAVAOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU

-724 616 -240 662

RAHAVAOD INVESTEERIMISEST

Tütarettevõtte aktsiad või osakud	30 600	-30 600
Põhivara soetamine(soetusmaksumuses)	-913 980	-3 091 017
Kinnistu Pärnasalu 38 renoveerimine	-412 638	-150 144
Arenguväljaminekud	-33 672	0
Lõpetamata ehitus	0	-169 492

RAHAVAOD INVESTEERIMISEST KOKKU

-1 329 690 -3 441 253

RAHAVAOD FINANTSEERIMISEST

Osakapitali suurendamine		0
Pangalaenud	2 002 396	3 945 833

RAHAVAOD FINANTSEERIMISEST KOKKU

2 002 396 3 945 833

RAHAJÄÄGI MUUTUS

-49 259 271 005

RAHA ALGJÄÄK

315 717 51 800

RAHA LÖPPJÄÄK

266 458 315 717

Lisa:Raha ja pangakontod

Pangakontod EEK	264 492	274 252
Sularaha kassas	1 966	41 465

KOKKU

266 458 315 717

Lisa 1. Kaup

Aastaaruande järgi 31.12.2002 ostetud kaupade seis oli 347 272 EEK. Selles summas sisalduvad kaubad alljärgnevalt:

1. Ostetud hobused – 166 500.-EEK-i.
2. Ostetud väikevahendid kasutusel – 241 028.-EEK-i. (Miinus v/v amort 60 256). Väikevahendid pole pandud põhivara alla, kuna raamatupidamise siseeeskirjades on näidatud ära põhivara ja väikevahendite vaheline piir.

-

Lisa 2. Materiaalse põhivara liikumine

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadm.	Muu inventar
Soetusmaksumus 31.12.2001	3 000 000	112 865	29 000
Soetusmaksumus 31.12.2002	3 661 477	281 236	113 131

Akum. kulum 31.12.2001	10 008	18 891	967
Akum. kulum 31.12.2002	186 797	42 331	13 297

Soetatud põhivarast on maa võetud bilansis arvele summas 598 125.

Põhivaraks loetakse seadmeid, inventari jm., mille maksumus ületab 10 000.-EEK. Ehitiste soetusmaksumus on suurenenud neile tehtud remondi- ja parenduskulude võrra.

Amortisatsiooninormid on ehitistel 5% ning seadmetel, masinatel, inventaril 20% aastas. Immateriaalses põhivaras on võetud üles raamatupidamisprogramm, mis sarnaselt muu inventariga amortiseerub 20% aastas.

-

Lisa 3. Kasutusrent

Kasutusrendile on võetud alates 22.03.2001 mahtuniversaal TOYOTA PREVIA. Samuti on võetud kasutusrendile alates 13.03.2002 kontoritehnika (arvutid). Rendimaksed toimuvad igakuiselt vastavalt esitatud arvele, ning kantakse koheselt kuluks vastavale kontole. Aruande perioodi lõpuks s.o. 31.12.2002 tasutud kasutusrendi summa 129 935.

Lisa 4. Pikaajalised võlakohustused

Võlakohustused seisuga 31.12.2002	Intressmäär	Lõpptähtaeg
Laen Sampo pangast	1 716 667	6 k. EURIBOR + 5% 31.07.2011
Laen Nordea pangast	4 956 230	6 k. EURIBOR 06.11.2011



Seisuga 31.12.2002 laenu saldo 6 672 897; aastal 2003 tasutakse pikaajalist laenu 724 667.-EEK-i.

Lisa 5. Laenu tagatis

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

Lisa 6. Realiseerimise netokäive

Realisatsioon: rendi ja muud teenused 2 713 828
Muud äritulud 207 983

Muud äritulud koosnevad:

1. Kasum põhivara müügist – 196 251
2. Kindl.hüvitis – 11 732

Lisa 7. Tehingud seotud osapooltega

OÜ HITEH KINNISVARA on 2002.a.ostnud ja müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid seotud osapoolega firmale järgmiselt(seisuga 31.12.2002):

	Ostud	Müügid
AS HITEH	0	418 118
OÜ Martinex		537 618
AS Balti Laager	194 067	2 360
OÜ Interinvest	86 124	37 385
OÜ Värvifoorum	1 968	
Tõnu Kriisa	64 000	

Lühiajalistest kohustustest on Hiteh AS-l tasumata arveid seisuga 31.12.2002 summas 18 439. Antud laenust Hiteh AS-le on seisuga 31.12.2002 järel 40 000.-EEK-i. Seotud osapooltele on antud aastal 2002 laenu alljärgnevalt:

OÜ Interinvest- 1 800 000 tuh.EEK.(vt.lisa 10)
OÜ Martinex - 225 000 tuh.EEK(vt.lisa 10)
OÜ Trocader - 18 000 tuh.EEK(vt.lisa 10)

Lisa 8.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, mis on vajalikud ehitise säilitamiseks ja korrashoiuks, on eraldi kontol ning kuuluvad nagu põhivara amortiseerimisele.

Seisuga 31.12.2002 olid renoveerimiskulud 562 782 krooni.

Lisa 9 Bilansivälised varad

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

Lisa 10. Antud lühiajalised arenduslaenud (kroonides)

12.12.2002

31.12.2002

Laenusajaad	Laenu jääk	Intressi määr	Tagasimaksmise tähtaeg
OÜ Trocader	8 000	8 %	31.12.2003
OÜ Interinvest	1 800 000	9 %	31.12.2004
AS Hiteh	40 000	24 %	07.01.2003
OÜ Martinex	225 000	10 %	31.12.2003

Kokku antud laene: 2 073 000

Lisa 11 OÜ Männiku Autokaubad osakud

01.11.2001 asutati OÜ Männiku Autokaubad. Selles osaühingus kuulus Hiteh Kinnisvara-le 51% osasid s.o. 30 600 EEK. Aastal 2002 müüdi nimetatud osakapital tagasi summas 30 600 EEK-i.

Lisa 12 Lõpetama ehitus(kaarhall)

Aastal 2001 osteti kaarhalli vundament. Praeguse seisuga toimub püstitava kaarhalli projekt-dokumentatsiooni tellimine ja vormistamine.

Lisa 13 Omakapitali muutuse aruanne

	Osakapital	Eelm.per-de jaotamata kasum	Aruande-aasta kasum	Kokku
Osakapitali suurendus 2002.a.	100 000			
2001.a.kasum			25 795	25 795
Seisuga 31.12.01	300 000	-242 725	25 795	81 148
2002.a.kasum			385 106	385 106
Seisuga 31.12.02	300 000	-218 852	385 106	466 254

Vastavalt OÜ Hiteh Kinnisvara põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 200 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 800 000 krooni. Aastal 2002 suurendati osakapitali 100 000 krooni võrra.

Lisa 14 Maksuvõlad ja maksude ettemaksed



SISSE TUNUD

Maksuliik	31.12.2001		31.12.2002	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg

Käibemaks	63 363			
-----------	--------	--	--	--

			14 427	
--	--	--	--------	--

Muud maksud		379		
-------------	--	-----	--	--

.Lisa 15 Viitvõlad

Võlad töövõtjatele	31.12.2001
	0

31.12.2002
4000

Audiitori järeldusotsus:

Majandusaasta kasumijaotuse aruanne



OÜ HITEH KINNISVARA osanike otsus on: 2002 aasta lõpuks kogunenud 385 106 krooni suurune kasum jätta eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.



AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ Hiteh Kinnisvara osanikele

Olen kontrollinud OÜ Hiteh Kinnisvara (reg.nr. 10418156) 31.12.2002.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2002., perioodi 01.01. – 31.12.2002. kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali liikumise aruannet ning aastaaruande lisasid. Majandusaasta aruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Audiitori ülesanne on auditi tulemustele tuginedes anda omapoolne hinnang ettevõtte raamatupidamise aastaaruandele.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi Audiitortevuse Seaduse ja kehtiva auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlusega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ega ebatäpsusi.

Auditi käigus olen teostanud pistelist algdokumentide kontrolli 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 aastaaruande esituslaadi kohta tervikuna.

Olen seisukohal, et ülalnimetatud valdavalt Eesti Vabariigi seaduste kohaselt koostatud raamatupidamise aastaaruanne bilansi lõppsummaga **7 420 757** (seitse miljonit nelisada kakskümmend tuhat seitsesada viiskümmend seitse) krooni ja aruandeaasta puhaskasumiga **385 106** (kolmsada kaheksakümmend viis tuhat ükssada kuus) krooni kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Hiteh Kinnisvara 2002. aasta majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid ning majanduslikku olukorda seisuga 31.12.2002.a.

Sauel, 25. juunil 2003.a.



Ellen Kass
Vannutatud audiitor
tunnistus nr. 380

1
KINNITAMINE
SINIS
406 2003

Sire Saue

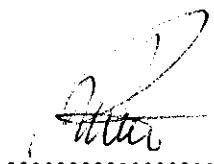
ETTEVÖTTE OSANIKE NIMEKIRI
AASTAARUANDE KINNITAMISE KUUPÄEVAL.

Nimi: Jaan Kriisa

Isikukood: 34112180215

Osaluse %: 100%

Elukoht: Harjumaa, Saue vald


.....
allkiri

Jaan Kriisa