

Pärnu Maakohtu registriosakond
SAADUD

02.07.2004

.....lk. nr. 26774
Sigrid Rana

OÜ KURESSAARE ELAMUTE HOOLDUS

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus:

1. jaanuar 2003

Majandusaasta lõpp:

31. detsember 2003

Äriregistri kood:

10373222

Aadress:

93812 Kuressaare, Pikk 30

Telefon:

45 54 452

Faks:

45 54 766

Elektronpost:

info@keh.ee

Interneti kodulehekülg:

www.keh.ee

Põhitegevusala:

Elamute hooldamine

Juhatuse liige

Hain Vaher

Audiitorkontroll:

Eva Veinberg Rimess MRI OÜ

SISUKORD

<u>Tegevusaruanne</u>	3
<u>Juhatuse deklaratsioon</u>	4
<u>Bilanss</u>	5
<u>Kasumiaruanne skeem 1</u>	7
<u>Omakapitali muutuse aruanne</u>	8
<u>Rahavoogude aruanne</u>	9
<u>Aastaruande koostamise kasutatud arvestusmeetodid</u>	10
<u>Lisa 1 Raha ja pangakontod</u>	11
<u>Lisa 2 Nõuded ostjate vastu</u>	11
<u>Lisa 3 Varud</u>	11
<u>Lisa 4 Muud pikaajalised aktsiad</u>	11
<u>Lisa 5 Materiaalse põhivara liikumine</u>	12
<u>Lisa 6 Maksuvõlad ja maksude ettemaksed</u>	12
<u>Lisa 7 Müügitulu</u>	13
<u>Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega</u>	13
<u>Lisa 9 Muud äritulud ja kulud</u>	14
<u>Lisa 10 Omanik</u>	15
<u>Lisa 11. Remondifondi nõuded ja kohustused</u>	16
<u>Majandusaasta aruande allkirjad</u>	17



Tegevusaruanne

OÜ Kuressaare Elamute Hooldus registreeriti äriregistris 13.02.1998.a.

OÜ Kuressaare Elamute Hooldus põhitegevuseks on kinnisvara ja vallasvara haldamine, hooldamine ja arendamine, raamatupidamisteenused, õigus- ja majandusalased konsultatsioonid, sanitaar-tehniliste seadmete hooldus ja remont, seminaride ja kursuste korraldamine, transporditeenus ning kaubanduslik ja vahendustegevus.

12.septembril 2001.aastal Kuressaare linn müüs OÜ Kuressaare Elamute Hoolduse AS-ile BALTIC REAL ESTATE MANAGEMENT .

30.novembril 2001.aastal sõlmis AS Baltic Real Estate Management AS-ga BREM Haldus osaühingu Kuressaare Elamute Hooldus osa ostu-müügilepingu.

2003.a. põhivarasse investeeritud 14250 krooni.

Juhatuse liikmete tasu üldsumma ilma sotsiaalmaksuta nende töölt lahkumisel on 163 200 krooni. Keskmine töötajate arv oli 45 töötajat ning palga ja lisatasude kogusumma oli 2126343 krooni ilma sotsiaalmaksuta.

2003. aastal vähenes OÜ Kuressaare Elamute Hoolduse halduses olev elamispind 19782 m² võrra., mis moodustas 20,5 % aasta alguses haldamisel olevast pinnast.

Lahkunud elamutes ei nimetatud uut valitsejat vaid moodustati korteriühistud ja jätkati maja haldamist iseseisvalt.

Üleantud elamutest 10388,6 m² pinnale sõlmitud osalise hoolduse lepingud.

2004.aasta käibe vähenemist halduse osas plaanime kompenseerida nii ühekordsete kui komplekssete remondi- ja hooldustööde osakaalu suurendamisega nii korteriühistutele, ettevõtetele kui ka eramuomanikele.

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Kuressaare Elamute Hooldus juhatus on koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest, rahavoogude aruandest, omakapitali muutuste aruandest ja aastaaruande lisadest. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

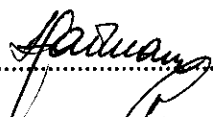
Koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab juhatuse hinnangul õigesti ja õiglaselt OÜ Kuressaare Elamute Hoolduse finantseerimisest, majandustulemusest ja rahavoogusid.

Juhatuse hinnangul on OÜ Kuressaare Elamute Hooldus jätkuvalt tegutsev äriühing.

Juhatus kinnitab 2003.a. aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Kuressaares, 10.märtsil 2004.a.

Juhatuse liige Hain Vaher

.....

Juhatuse liige Veeve Pihelpuu

.....

.....

Bilanss

(kroonides)

AKTIVA (varad)		31.12.2003	31.12.2002
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	Lisa 1	301764	6303
Nõuded ostjate vastu	Lisa 2	1930395	2966048
Ostjate tasumata summad		1930395	2966048
Muud nõuded		803139	979468
Nõuded emaettevõtja vastu		76314	0
Muud lühiajalised nõuded		2265	1193
Remondifondi nõuded	Lisa 11	724560	978275
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		9621	31867
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 6	4422	29817
Tulevaste perioodide kulud		5199	2050
Varud	Lisa 3	7641	10784
Tooraine ja materjal		7641	10784
KÄIBEVARA KOKKU		3052560	3994470
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		250659	453021
Muud aktsiad, osakud ja võlakirjad	Lisa 4	50000	50000
Remondifondi nõuded	Lisa 11	200659	403021
Materiaalne põhivara	Lisa 5	142154	202588
Masinaid ja seadmeid (soetusmaksumuses)		562546	548296
Muu materiaalne põhivara		307945	307945
Põhivara akumuliseeritud kulum		-728337	-653653
MATERIAALNE PÕHIVARA KOKKU		392813	655609
AKTIVA (VARAD) KOKKU		3445373	4650079



PASSIVA

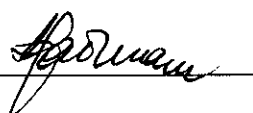
kroonides

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED	31.12.2003	31.12.2002
Võlad tarnijatele	1222001	2524800
Mitmesugused võlad	817994	786362
Muud lühiajalised kohustused	20359	0
Remondifondi kohustused Lisa 11	797635	786362
Maksuvõlad Lisa 6	134143	153472
Viitvõlad	235070	312056
Võlad töövõtjatele	226656	253000
Dividendivõlad	0	35000
Muud viitvõlad	8414	24053
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	2409208	3776690
KOHUSTUSED KOKKU	2409208	3776690
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital või osakapital	300000	300000
Reservid	30000	30000
Kohustuslik reservkapital	30000	30000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	543389	0
Aruandeaasta kasum	162776	543389
KOKKU OMAKAPITAL	1036165	873389
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU	3445373	4650079



KASUMIARUANNE skeem 1

		2003	2002
ÄRITULUD			
Müügitulu	Lisa 7	12927355	17668741
Muud äritulud	Lisa 9	46102	44916
ÄRITULUD KOKKU		12973457	17713657
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		9388870	13372048
Mitmesugused tegevuskulud		499241	551865
Tööjõukulud		2838553	3159239
palgakulu		2126343	2366063
sotsiaalmaksu		701712	781348
ettevõtte töötuskindlustus		10498	11828
Kulum		74684	121021
põhivara kulum ja väärtuse langus		74684	121021
ÄRIKULUD KOKKU		12801348	17204173
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		172109	509484
FINANTSTULUD JA -KULUD			
muud finantstulud ja -kulud		2964	33905
intressikulud		2964	75828
		0	- 41923
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST		175073	543389
KASUM ENNE MAKSUSTAMIST		175073	543389
Tulumaks	Lisa 9	12297	0
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		162776	543389



Omakapitali muutuse aruanne

	Omakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotam.kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
Seisuga 31.12.01	300 000	30 000	3215988	1455457	5001445
Makstud dividendid			-3215988	-1455457	
2002.a. kasum				543389	
Seisuga 31.12.02	300 000	30 000	0	543389	873389
Eelmise perioodi kasum			543389	-543389	
2003.a. kasum				162776	
Seisuga 31.12.03	300 000	30 000	543389	162776	1036165

Vastavalt OÜ Kuressaare Elamute Hooldus põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 300 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 1 200 000 krooni.

2003.a. maksti välja dividendivõlg summas 35000.- krooni.

Juhatuse liige



RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	2003	2002
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	172109	509484
<i>Korrigeerimised</i>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	74684	121021
Kasum põhivara müügist	0	-1221
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	Lisa 1512904	877611
Varude muutus	3143	12938
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	- 1332482	- 61932
Saadud intressid	2964	75828
Makstud intressid	-1314	-41923
Makstud tulumaks	-12297	0
Rahavood äritegevusest kokku	419711	1491806
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara müük	0	114779
Materiaalse põhivara soetus	- 14250	0
Antud laenud	- 425000	0
Antud laenude tagasimaksed	350000	2910000
Saadud intressid		28359
Rahavood investeerimistegevusest kokku	- 89250	3053138
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	1000000
Laenu tagasimaksmine	0	-1000000
Makstud dividendid	- 35000	- 4671445
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	- 35000	- 4671445
Rahavood kokku	+ 295461	- 126501
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	6303	132804
Raha ja rahaekvivalendid perioodi lõpus	301764	6303



Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

OÜ Kuressaare Elamute Hooldus 2003. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides ja kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. 2003.a. on kasutatud kasumiaruande skeemi 1 nagu eelmistelgi aastatel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalendina näidatakse sularaha ja pangakontode jääk.

Ostjatelt laekumata nõuded

Ostjatelt laekumata arved hinnatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

2003.a. ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid kuludesse kantud ei ole. 2002.a. bilansis ülesvõetud 1995-2001.a. lootusetu nõuetena kuludesse kantud nõudest laekunud 2002.a. 6687 krooni.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks lattu. Varude hindamisel on kasutatud kaalutud keskmise soetushinna meetodit. Väheväärtusliku põhivara objektide maksumuse ülempiir 10000 krooni.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varasid, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100 %-liselt kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millelt on maha arvatud akumulieeritud kulum. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidel järgmised:

- Ehitised ja rajatised 8 %
- Muud masinad ja seadmed 10- 40 %
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 10 – 40 %

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerivuse printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes vara sisemisest intressimäärast väljaarvatud juhtudel kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Remondifondi arvestus

Remondifondinõudeid ja –kohustusi korrigeeritakse iga kuu lõpul.

Haldamise üle antud korteriühistutele remondifondi nõudeid kajastatakse muude lühiajaliste nõuetena ja kohustusi kajastatakse eraldi kontrol muud mitmesugused võlad.



Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	2003	2002
Sularaha kassas	13167	3963
Pangakontod EEK	288597	2340
Kokku	301764	6303

EÜP nõudm. deposiit kuulub kontsernikonto koosseisu tütarettevõtja allkontona.

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 1 930 395 krooni.

OÜ Kuressaare Elamute Hooldus ainuosaniku 11.01.02 otsuse alusel võetud ülesse nõudena perioodil 1995 – 2001.a. kuludesse kantud lootusetutest nõuetest summas 431 844 krooni, laekunud 2003.a. 6687 krooni.

Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes

Alla 3 kuu	Ületanud 3 kuud – 1 a	Ületanud üle 1 a	Kokku
1 468 819	36 419	425 157	1 930 395

Lisa 3. Varud

Varud laos kogumaksumuses 7641.- krooni.

Lisa 4. Muud pikaajalised aktsiad

Pikaajalise investeringuna aktsiatesse kajastatud AS Kuressaare Golf - 5 aktsiat vastavalt RTJ 11-le soetusmaksumusega 50 000.- krooni, sest puudub võimalus määratleda turuhinda.



Lisa 5. Materiaalse põhivara liikumine

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2002	548296	307945	856241
Soetamine	14250		14250
Soetusmaksumus 31.12.2003	562546	307945	870491
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	360301	293352	653653
Arvestatud kulum	65650	9034	74684
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	425951	302386	728337
Jääkmaksumus 31.12.2002	187995	14593	202588
Jääkmaksumus 31.12.2003	136595	5559	142154

Täielikult amortiseerunud põhivarad (0 jääkväärtusega) oli OÜ Kuressaare Elamute Hooldus raamatupidamises seisuga 31.12.2003 arvel soetusmaksumuses 507 tuh.krooni. 31.12.2002.a. seisuga oli see summa 465 tuh. krooni.

Lisa 6. Maksuvõlad ja maksude ettemaks

	31.12.2003		31.12.2002	
Makseliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4422	0	29817	0
Üksikisiku tulumaks	0	46335	0	55641
Sotsiaalmaks	0	81521	0	94543
Pensionifond	0	2297	0	982
Töötukindlustus	0	3990	0	2306
	4422	134143	29817	153472



Lisa 7. Müügitulu

Realisatsioon tegevusalade lõikes

	2003		2002	
Eluruumide hooldustasu	5114841	39,6 %	6864512	38,9 %
Mitteeluruumide hooldustasu	267182	2,1 %	245365	1,4 %
Remonditeenistuse teenused	601433	4,7 %	763807	4,3 %
Muu teenus	122768	0,9 %	144641	0,8 %
Vahendatav kommunaalteenus	6821131	52,7 %	9650416	54,6 %
Kokku	12927355	100 %	17668741	100 %

Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega.

OÜ Kuressaare Elamute Hooldus tehingud ostude osas 2003.aastal seotud osapooltega:

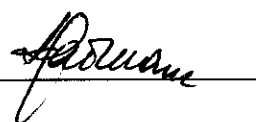
AS Esmar	191160.-
OÜ BREM Kinnisvarahooldus	174343,25

Saldod seotud osapooltega

Lühiajalised nõuded

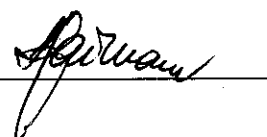
	31.12.2003	31.12.2002
OÜ BREM Kinnisvarahooldus	76313,65	0
sellest: lühiajaline laen	75000,00	

Lühiajalised kohustused	31.12.2003	31.12.2002
AS BREM Kinnisvarahooldus	0	1449



Lisa 9. Muud äritulud ja kulud

	2003.a.	2002.a.
Saadud kindlustushüvitis	0	3454
Saadud viivised	46102	27738
Kokku muud äritulud	46102	44916
Makstud dividendi tulumaks	12297	0



Lisa 10

OÜ Kuressaare Elamute Hooldus ainuomanikuks on OÜ BREM Kinnisvarahooldus
Tatari 12, 10116 Tallinn, registrikood 10327044, kellele kuulub OÜ Kuressaare
Elamute Hooldus osa nimiväärtusega kolmsada tuhat (300 000) krooni, mis moodustab
sada protsenti (100 %) OÜ Kuressaare Elamute Hooldus osakapitalist.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Põldmaa', is written over a horizontal line.

Lisa nr. 11

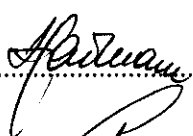
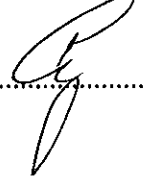
Remondifondi nõuded ja kohustused

	Nõuded		Kohustused
	Lühiajaline	Pikaajaline	Lühiajaline
	31.12.03		31.12.03
1. Hallatavad majad	650372,06	192730,61	796526,16
2. Korterihistud	74187,93	7928,71	1109,19
Kokku:	724559,99	200659,32	797635,35



Majandusaasta aruande eessõna ja allkirjad

OÜ Kuressaare Elamute Hoolduse juhatus on koostanud 2003.a. majandusaasta aastaaruande, mis on kinnitatud ".....".....2004.a. osanike üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik Äriühingu juhatuse liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
Hain Vaher	juhatuse liige	
Veeve Pihelpuu	juhatuse liige	

RIMESS MRI OÜ
Uus-Tatari 25 / Veerenni 13
10134 Tallinn
Tel: +372 612 0420
Fax: +372 612 0421

E-mail: rimess@rimess.ee
Internet: www.rimess.ee

Reg. nr 10384467
KMKR nr. EE100086678

OÜ Kuressaare Elamute Hooldus osanikule audiitori järeldusotsus

Oleme auditeerinud OÜ Kuressaare Elamute Hoolduse 31.12.2003.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 auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, 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.

Juhtkonna poolt koostatud aastaaruandes esitatud nõuded sisaldavad summas 461,8 tuh.krooni võlgnevusi, mis ei ole laekunud üle 1 aastase perioodi jooksul ning mille katteks ei ole moodustatud provisjone. Meie hinnangul avaldaks nende nõuete kuludesse kandmine olulist mõju majandusaasta tulemustele.

Oleme seisukohal, välja arvatud eelmises lõigus kirjeldatud asjaolu, et Eesti Vabariigi raamatupidamise heast tavast lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2003.a. bilansi mahuks 3.445.373 krooni ja finantstulemuseks 162.776 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ majandusaasta tulemit, finantsseisundit ja rahavoogusid seisuga 31.12.2003.a.

Tallinnas, 29. 06. 2004.a.


Eva Veinberg
Vannutatud audiitor

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Kuressaare Elamute Hoolduse juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku jätta majandusaasta kasum reservi.