

Paanidokument
SAADUD

01.07.2003

.....lk. nr. 21908

Hedi Vuks

**OÜ KURESSAARE ELAMUTE
HOOLDUS**

Majandusaasta aruanne 2002

OÜ KURESSAARE ELAMUTE HOOLDUS

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 1.jaanuar 2002

Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2002

Äriregistri kood: 10373222

Aadress: 93812 Kuressaare, Pikk 30

Telefon: 045 54 452

Faks: 045 54 766

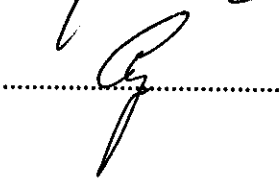
Põhitegevusala: Elamute hooldamine

Tegevjuhi k.t. Hain Vaher

Audiitorkontroll: Eva Veinberg Rimess MRI OÜ

Majandusaasta aruande eessõna ja allkirjad

OÜ Kuressaare Elamute Hoolduse juhatus on koostanud 2002.a. majandusaasta aastaaruande, mis on kinnitatud ".....".....2003.a. osanike üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik Äriühingu juhatuse liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
Hain Vaher	juhatuse liige	
Veeve Pihelpuu	juhatuse liige	

SISUKORD

<u>Tegevusaruanne</u>	5
<u>Juhatuse deklaratsioon</u>	6
<u>Bilanss</u>	7
<u>Kasumiaruanne skeem 1</u>	9
<u>Omakapitali muutuse aruanne</u>	10
<u>Rahavoogude aruanne</u>	11
<u>Aastaaruande koostamise kasutatud arvestusmeetodid</u>	12
<u>Lisa 1. Raha ja pangakontod</u>	13
<u>Lisa 2. Nõuded ostjate vastu</u>	13
<u>Lisa 3. Varud</u>	13
<u>Lisa 4. Muud pikaajalised aktsiad</u>	13
<u>Lisa 5. Materiaalse põhivara liikumine</u>	14
<u>Lisa 6. Maksuvõlad ja maksude ettemaksed</u>	14
<u>Lisa 7. Müügitulu</u>	15
<u>Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega</u>	15
<u>Lisa 10. Muud äritulud ja kulud</u>	16
<u>Audiitori järeldusotsus</u>	17
<u>Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek</u>	18

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.

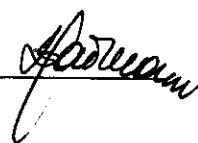
2002.a. põhivarasse investeeritud ei ole. Juhatusel liikmetele makstud hüvitust 3273 krooni ilma sotsiaalmaksuta.

Juhatusel liikmete tasu üldsumma ilma sotsiaalmaksuta nende töölt lahkumisel on 163 200 krooni. Keskmise töötajate arv oli 42 töötajat ning palga ja lisatasude kogusumma oli 2366063 krooni ilma sotsiaalmaksuta.

2002.aastal vähenes OÜ Kuressaare Elamute Hoolduse halduses olev elamispind 25 658 m² võrra, mis moodustas 20,4 % aasta alguses haldamisel olevast pinnast. Lahkunud elamutes ei nimetatud uut valitsejat vaid moodustati korteriühistud ja jätkati maja haldamist iseseisvalt.

2003.aasta käibe vähenemist halduse osas plaanime kompenseerida nii ühekordsete kui komplekssete remondi- ja hooldustööde osakaalu suurendamisega nii korteriühistutele, ettevõtetele kui ka eramuomanikele.

Juhatusel kinnitus



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.

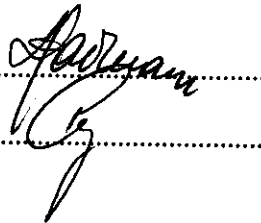
Koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab juhatuse hinnangul õigesti ja õiglaselt OÜ Kuressaare Elamute Hoolduse finantseerimisest, majandustulemusest ja rahavoogusid.

Juhatuse hinnangul on OÜ Kuressaare Elamute Hooldus jätkuvalt tegutsev äriühing.

Kuressaares, 20.märtsil 2003.a.

Juhatuse liige Hain Vaher

Juhatuse liige Veeve Pihelpuu



Juhatuse kinnitus



		31.12.02	31.12.01
		kroonides	
BILANSS			
AKTIVA			
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	Lisa 1	6303	132804
Nõuded ostjate vastu	Lisa 2	2966048	3370127
Ostjate tasumata summad		2966048	3370127
Ebatõenäol. laekuvad arved (miinus)			0
Muud nõuded		979468	3920429
Muud lühiajalised nõuded		979468	3920429
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)		0	28359
Intressid		0	28359
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		31867	43337
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 6	29817	28439
Tulevaste perioodide kulud		2050	14898
Varud	Lisa 3	10784	23722
Tooraine ja materjal		10784	22698
Ettemakstud hankijatel		0	1024
KÄIBEVARA KOKKU		3994470	7518778
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		453021	884122
Muud aktsiad, osakud ja võlakirjad	Lisa 4	50000	50000
Muud pikaajalised nõuded		403021	834122
Materiaalne põhivara	Lisa 5	202588	437167
Masinad ja seadmed (soetusmaksumus)		548296	808108
Muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muud (soetusmaksumus)		307945	316211
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)		- 653653	- 687152
PÕHIVARA KOKKU		252588	487167
AKTIVA KOKKU		4650079	8840067

Juhatus kinnitus



PASSIVA		
		kroonides
	31.12.02	31.12.01
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		
Võlad tarnijatele	2524800	2712251
Mitmesugused võlad	786362	913249
Muud lühiajalised kohustused	786362	913249
Maksuvõlad	153472	0
Viitvõlad (aruandeperioodil maksmata kulud)	312056	213122
Võlad töövõtjatele	253003	131771
Dividendivõlad	35000	35000
Muud viitvõlad	24053	46351
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	3776690	3838622
KOHUSTUSED KOKKU	3776690	3838622
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital või osakapital nominaalväärtused	300000	300000
Reservid	30000	2044484
Kohustuslik reserv	30000	30000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0	1201504
Aruandeaasta kasum (kahjum)	543389	1455457
KOKKU OMAKAPITAL	873389	5001445
PASSIVA KOKKU	4650079	8840067

Juhatuse kinnitus



Kasumiaruanne

kroonides

		31.12.02	31.12.01	korrigeeritud 31.12.01
ÄRITULUD				
Müügitulu	Lisa 7	17668741 *	8707980	19942926
Muud äritulud	Lisa 9	44916	1156727	1156727
ÄRITULUD KOKKU		17713657	9864707	21099653
ÄRIKULUD				
Kaubad, toore, materjal ja teenused		13372048 **	3591026	14825972
Mitmesugused tegevuskulud		551865	163276	163276
Tööjõukulud		3159239	4424570	4424570
palgakulu		2366063	3326724	3326721
sotsiaalmaksu		781348	1097846	1097846
ettevõtte töötuskindlustus		11828	0	0
Kulum		121021	260120	260120
põhivara kulum ja väärtuse langus		121021	260120	260120
Muud ärikulud	Lisa 9	0	4530	4530
ÄRIKULUD KOKKU		17204173	8443522	19678468
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		509484	1421185	1421185
FINANTSTULUD JA -KULUD				
muud finantstulud ja -kulud		33905	34272	34272
intressikulud		75828	37944	37944
		41923	3672	3672
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST		543389	1455457	1455457
KASUM ENNE MAKSUSTAMIST		543389	1455457	1455457
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		543389	1455457	1455457

* sisaldab müüdud soojusenergiat, elektrienergiat ja vett summas 9650416

** on kajastatud edasimüüdav soojus, elekter ja vesi summas 9650416

Juhatuse kinnitus



OÜ Kuressaare Elamute Hooldus majandusaasta aruanne 2002

Omakapitali muutuse aruanne

				kroonides			
		Osa- kapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotam.kasum	Aruande- aasta kasum	Reser- vid	Kokku
Seisuga	31.12.01	300000	30000	1201504	1455457	2014484	5001445
Arvestatud dividendid				-4671445			
Eelmise perioodi kasum				3469941	-1455457	-2014484	
2002.a. kasum					543389		
Seisuga	31.12.02	300000	30000	0	543389	0	873389

Vastavalt OÜ Kuressaare Elamute Hooldus põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 300 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 1200 000 krooni. 2002.aastal maksti dividende 2001.a. eest summas 4671 445.- krooni.

Juhatuse kinnitus



Rahavoogude aruanne
kaudne meetod

	31.12.02	kroonides 31.12.01
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Kasum enne tulumaksu	543389	1455457
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Tulu ebatõenäoliselt laekuvatest arvetest	0	- 431844
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	121021	260120
Kasum põhivara müügist	-1221	- 1109188
Nõuded ostjate vastu (+/-)	404079	-282985
Muud lühiajalised nõuded (+/-)	30961	- 115794
Muud pikaajalise nõuded (+/-)	431101	
Viitlaekumine	28359	- 23558
Varud (+/-)	12938	19400
Tulevaste perioodide kulum (+/-)	11470	- 9686
Võlgnevus hankijatele (+/-)	- 187451	1163717
Mitmesugused võlad (+/-) Rem.fond	- 126887	121347
Viitvõlad (+/-)	98934	47987
Maksuvõlad (+/-)	153472	
	1520165	1094973
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Antud laenud	2910000	-2910000
Põhivara soetamine	0	-125000
Põhivara müük	114779	1665000
Rahavood investeerimistegevusest	3024779	-1370000
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Dividendide maksmine	-4671445	-215000
Laenu võtmine	1000000	0
Laenu tagasimaksmine	-1000000	0
Kapitalirendimaksude tasumine	0	-96974
Rahavood finantseerimistegevusest	-4671445	- 311974
Rahajäägi kogumuutus	- 126501	- 587001
Raha algjääk	132804	719805
Raha lõppjääk	6303	132804

Juhatuse kinnitus



Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

OÜ Kuressaare Elamute Hooldus 2002. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides ja kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. 2002.a. on kasutatud kasumiaruande skeemi 1 nagu eelmistelgi aastatel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena näidatakse sularaha ja pangakontode jääk.

Ostjatele laekumata nõuded

Ostjatele laekumata arved hinnatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. 2002.a. ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid kuludesse kantud ei ole. 2001.a. bilansis ülesse võetud 1995 – 2001.a. lootusetu nõuetena kuludesse kantud nõudest laekunud 2002.a. 0 krooni.

Varud

Varude hindamisel on kasutatud kaalutud keskmise soetushinna meetodit. Väheväärtusliku põhivara objektide maksumuse ülempiir kuni detsembri kuuni 7000.- krooni. Alates detsembri kuust 10 000.- krooni. Põhivara piiri muutmine ei toonud kaasa muutusi aruandluses, sest puudus jääkväärtus.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööaega üle ühe aasta ja maksumusega alates 7000 krooni ja detsembrist alla 10 000 krooni kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100 %-liselt kuludesse. Põhivara piiri muutmine ei toonud kaasa muutusi aruandluses, kuna põhivaradel puudus jääkväärtus. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- * 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.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas – aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Remondifondi arvestus

Remondifondi määramine kajastatakse tuludes ja korrigeeritakse perioodi lõpul tegelikult teostatud tööde võrra.

Remondifondi nõudeid ja kohustusi korrigeeritakse iga kuu lõpul.

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

Juhatuse kinnitus



Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	2002	2001
Sularaha kassas	3963	4478
Pangakontod EEK	2340	128326
Kokku:	6303	132804

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 2966048 krooni.
 OÜ Kuressaare Elamute Hooldus ainuühtsuse 11.01.02 otsuse alusel ülesse võetud nõudena perioodil 1995.a. – 2001.a. kuludesse kantud lootusetutest nõuetest summas 431844 krooni, laekunud 2002.a. 0 krooni.
 Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes

Alla 3 kuu	Ületanud 3 kuud - 1 a	Ületanud üle 1 a	Kokku
2296122	238082	431844	2966048

Lisa 3. Varud

Varud laos kogumaksumuses 10784,- krooni.

Lisa 4. Muud pikaajalised aktsiad

Pikaajalise investeeringuna aktsiatesse kajastatud AS Kuressaare Golf - 5 aktsiat kogusummas 50 000,- krooni.

Juhatuse kinnitus



Lisa 5. Materiaalse põhivara liikumine

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2001	808108	316211	1124319
müük	- 248000		- 248000
Üle viidud väheväärtuslikku põhivarasse	- 11812	- 8266	- 20078
Soetusmaksumus 31.12.2002	548296	307945	856241
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	414166	272986	687152
Aruandeaastal arvestatud kulum	92389	28632	121021
Müüdud põhivara kulum	- 134442		- 134442
Väheväärtuslikku põhivarasse üleviidute kulum	-11812	-8266	- 20078
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	360301	293352	653653
Jääkmaksumus 31.12.2001	393942	43225	437167
Jääkmaksumus 31.12.2002	187995	14593	202588

Täielikult amortiseerunud põhivarad (0-jääkväärtusega oli OÜ Kuressaare Elamute Hooldus raamatupidamises seisuga 31.12.2002 arvel soetusmaksumuses 465 tuh. krooni. 31.12.2001 seisuga oli see summa 318 tuh.krooni.

Lisa 6. Maksuvõlad ja maksude ettemaks

	31.12.2002		31.12.2001	
Makseliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	29817	0	25319	0
Üksikisiku tulumaks	0	55641	0	0
Sotsiaalmaks	0	94543	0	0
Pensionifond	0	982	0	0
Töötuskindlustus	0	2306	0	0
	29817	153472	25319	0

Juhatuse kinnitus



Lisa 7. Müügitulu

Realisatsioon tegevusalade lõikes

	2002		2001	
Eluruumide hooldustasu	6864512	38,9 %	7948151	91,3 %
Mitteeluruumide hooldustasu	245365	1,4	241389	2,8 %
Remonditeenistuse teenused	763807	4,3 %	272311	3,1 %
Muu teenus	144641	0,8 %	246129	2,8 %
Vahendatav kommunaalteenus	9550416	54,6 %	0	0
Kokku:	17568741	100 %	8707980	100 %

Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega

OÜ Kuressaare Elamute Hooldus tehingud müükide osas 2002.aastal seotud osapooltega

	Ostud	Müügid
AS Esmar	309339,05	141729,98
Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.		

Saldod seotud osapooltega

Lühiajalised nõuded

	31.12.2002	31.12.2001
AS Esmar	0	10250,33
AS Kadrioru Majaühisus	0	2938358,54
Kokku	0	2948608,87

Lühiajalised kohustused

	31.12.2002	31.12.2001
AS Esmar	0	14385,31
AS BREM Haldus	1449	0

Juhatus kinnitus



Lisa 9. Muud äritulud ja kulud

	2002	2001
Saadud kindlustushüvitis	3454	48717
Saadud viivised	27738	33522
Laekunud varem kuludesse kantud ebatõenäoliselt laekuv nõue	0	300
Põhivara müügikasum	1221	1109188
Eelmiste perioodide tulu	0	-35000
Saadud kohtukulu	12503	-
Kokku muud äritulud	44916	1156727
Makstud Eesti KHHL liikmemaks	0	4000
Trahv	0	530

Juhatuse kinnitus



OÜ Kuressaare Elamute Hooldus ainuomanikuks on AS BREM Haldus, Tatari 12, 10116 Tallinn, registrikood 10827044, kellele kuulub OÜ Kuressaare Elamute Hooldus osa nimiväärtusega kolmsada tuhat (300 000) krooni, mis moodustab sada protsenti (100 %) OÜ Kuressaare Elamute Hooldus osakapitalist.

Juhatuse kinnitus



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

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

Reg. nr 10384467
KMKR nr. EE100086678

Kuressaare Elamute Hooldus OÜ osanikule audiitori järeldusotsus

Oleme auditeerinud Kuressaare Elamute Hooldus OÜ 31.12.2002.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 ostjate vastu sisaldavad summas 431,8 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, et välja arvatud eelmises lõigus kirjeldatud asjaolu, kajastab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2002.a. bilansi mahuks 4.650.079 krooni ja finantstulemuseks 543.389 krooni kasumit, olulises osas õigesti ja õiglaselt Kuressaare Elamute Hooldus OÜ majandusaasta tulemit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2002.a.

Tallinnas, 3. juunil. 2003.a.

Eva Veinberg
Vannutatud audiitor

