

Tallinna Linnakohtus  
Registriesakond  
**SISSE TULNUD**

14-08-2003

6415

Ingrid Mesilane

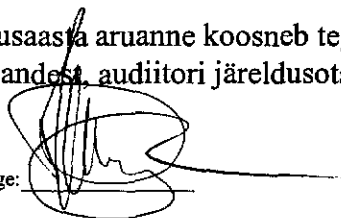
# OÜ VLN KINNISVARAARENDUS

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Ärinimi:             | OÜ VLN Kinnisvaraarendus |
| Äriregistri kood:    | 10559487                 |
| Aadress:             | Suur-Ameerika 12 Tallinn |
| Telefon:             | 6 46 00 46               |
| Fax:                 | 6 46 00 44               |
| Majandusaasta algus: | 01.01.2002               |
| Majandusaasta lõpp:  | 31.12.2002               |
| Tegevjuht:           | David Vallner            |
| Tegevusala:          | kinnisvaraarendus        |

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise  
aastaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

Juhatuses liige:

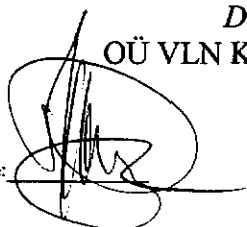


## Sisukord

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                                                        | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                                                          | 4  |
| Juhatuse deklaratsioon                                                                | 4  |
| Bilanss                                                                               | 5  |
| Kasumiaruanne                                                                         | 6  |
| Rahavoogude aruanne                                                                   | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne                                                          | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                                                    | 9  |
| Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused | 9  |
| Lisad 1-8                                                                             | 10 |
| Audiitori järeldusotsus                                                               | 11 |
| Kasumi jaotamise ettepanek                                                            | 12 |
| Juhatuse allkirjad 2002.a. majandusaasta aruandele                                    | 13 |

*Dokument koosneb 13 leheküljest*  
OÜ VLN Kinnisvaraarendus majandusaasta aruanne

Juhatuse liige:



## OÜ VLN Kinnisvaraarendus

### Tegevusaruanne

OÜ VLN Kinnisvaraarendus põhitegevuseks on mitmesugused kinnisvaratehingud. Suurimate kinnisvaraprojektide finantseerimisel kasutab ettevõtte finantsasutuste abi, väiksemad rahastatakse ettevõtte omavahenditest.

Kinnisvara renoveerimis- ja ehitustöodes ei kasutata palgalist tööjõudu, vaid ostetakse ehitusteenuseid erinevatelt eesti firmadelt.

2002.a. aruandeaastal töötas ettevõttes keskmiselt 1 põhikohaga töötaja. Palkadeks oli arvestatud 46 700,00 krooni.

Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatus töötab aruandeaastal ei tasustatud.

Juhatus liige:



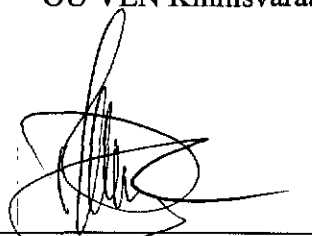
Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD  
14-08-2003

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Juhatuse deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 10 esitatud OÜ VLN Kinnisvaraarendus 2002.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ VLN Kinnisvaraarendus finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 30.06.2003, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ VLN Kinnisvaraarendus on jätkuvalt tegutsev.



David Vallner  
Juhatuse liige



Juhatus liige:

# SISSE TULNUD

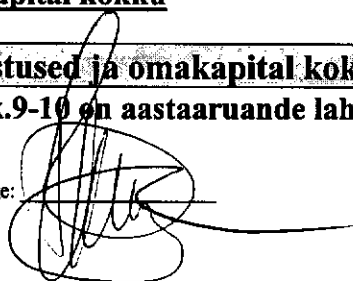
14 -08- 2003

## Bilanss seisuga 31.detsember

| kroonides                             | Lisad | 2002             | 2001             |
|---------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>Varad</b>                          |       |                  |                  |
| <b><u>Käibevara</u></b>               |       |                  |                  |
| Raha ja pangakontod                   |       | 478 821          | 350 329          |
| Mitmesugused nõuded                   | 1     | 1 373 928        | -                |
| Ettemakstud riiklikud maksud          |       | 11 465           | 21 650           |
| Viitlaekumised                        |       | 11               | -                |
| Ettemakstud tulevased kulud           |       | -                | 82 731           |
| <b><u>Varud</u></b>                   |       |                  |                  |
| Kaubad müügiks                        |       | 2 765 488        | 1 038 900        |
| Ettemaksed tarnijatele                |       | 2 564            | 140 000          |
| <b>Varud kokku</b>                    |       | <b>2 768 052</b> | <b>1 178 900</b> |
| <b><u>Käibevara kokku</u></b>         |       | <b>4 632 277</b> | <b>1 633 610</b> |
| <b><u>Põhivarad</u></b>               |       |                  |                  |
| <b>Materiaalne põhivara</b>           | 2     |                  |                  |
| Ehitised                              |       | 120 233          | 120 233          |
| Inventar ja sisseseade                |       | 99 428           | 48 813           |
| Akumuleeritud põhivara kulum          |       | (72 546)         | (46 342)         |
| <b>Materiaalne põhivara kokku</b>     |       | <b>147 114</b>   | <b>122 704</b>   |
| <b><u>Põhivara kokku</u></b>          |       | <b>147 115</b>   | <b>122 704</b>   |
| <b>Varad kokku</b>                    |       | <b>4 779 392</b> | <b>1 756 314</b> |
| <b><u>Kohustused</u></b>              |       |                  |                  |
| <b><u>Lühiajalised kohustused</u></b> |       |                  |                  |
| Liisingukohustus                      | 3     | 1 425 000        | -                |
| Konverteeritavad võlad                |       | -                | 187 650          |
| Lühiajalised laenud                   | 4     | 150 000          | -                |
| Ettemaksed ostjatelt                  |       | 10 000           | 201 980          |
| Võlad tarnijatele                     |       | 151 070          | 152 994          |
| Muud lühiajalised võlad               | 5     | 250 000          | -                |
| Maksuvõlad                            | 6     | 10 654           | 1 212            |
| Viitvõlad                             | 7     | 7 476            | -                |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  |       | <b>2 004 200</b> | <b>543 836</b>   |
| <b><u>Kohustused kokku</u></b>        |       | <b>2 004 200</b> | <b>543 836</b>   |
| <b><u>Omakapital</u></b>              |       |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses              |       | 40 000           | 40 000           |
| Reservkapital                         |       | 27 173           | 27 173           |
| Eelmiste per.kasum                    |       | 1 145 305        | 505 110          |
| Aruandeaasta kasum                    |       | 1 562 714        | 640 195          |
| <b>Omakapital kokku</b>               |       | <b>2 775 192</b> | <b>1 212 478</b> |
| <b>Kohustused ja omakapital kokku</b> |       | <b>4 779 392</b> | <b>1 756 314</b> |

Lisad lk.9-10 on aastaaruande lahutamatu osa

Juhatusel liige:



SISSE TULNUD

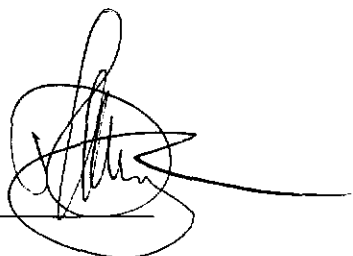
14 -08- 2003

## Kasumiaruanne

|                                | Lisad | 2002             | 2001             |
|--------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>Äritulud</b>                |       |                  |                  |
| Realiseerimise netokäive       | 8     | 6 446 620        | 3 054 408        |
| Muud äritulud                  |       | 12 220           | 7 315            |
| <b>Äritulud kokku</b>          |       | <b>6 458 840</b> | <b>3 061 723</b> |
| <b>Ärikulud</b>                |       |                  |                  |
| Kauba-ja teenuste ostukulud    |       | 4 022 069        | 2 147 003        |
| Mitmesugused tegevuskulud      |       | 763 376          | 220 321          |
| Personalikulud:                |       |                  |                  |
| palgakulu                      |       | 46 700           | 9 404            |
| sotsiaalmaksud                 |       | 15 646           | 3 104            |
| Põhivara kulum                 |       | 26 204           | 21 196           |
| Muud ärikulud                  |       | 22 168           | 20 875           |
| <b>Ärikulud kokku</b>          |       | <b>4 896 163</b> | <b>2 421 903</b> |
| <b>Ärikasum kokku</b>          |       | <b>1 562 677</b> | <b>639 820</b>   |
| <b>Finantstulud</b>            |       |                  |                  |
| Intressitulu pangakontolt      |       | 37               | 375              |
| <b>Finantstulud kokku</b>      |       | <b>37</b>        | <b>375</b>       |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b> |       | <b>1 562 714</b> | <b>640 195</b>   |

Lisad lk.9-10 on aastaaruande lahutamatu osa

Juhatuse liige:



Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD

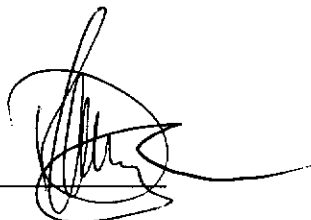
14 -08- 2003

## Rahavoogude aruanne

| kroonides                                      | 2002               | 2001             |
|------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                  |                    |                  |
| Puhaskasum                                     | 1 562 714          | 640 195          |
| Korrigeerimine kulumiga                        | 26 204             | 21 196           |
| Muutused mitmesugustes nõuetes                 | (1 363 754)        | 116 350          |
| Muutused ettemakstud tulevastes kuludes        | 82 731             | (82 731)         |
| Muutused varudes                               | (1 589 152)        | (79 377)         |
| Muutused lühiajalistes kohustustes             | 73 014             | (422 028)        |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>            | <b>(1 208 243)</b> | <b>193 605</b>   |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>        |                    |                  |
| Soetatud põhivarad                             | (50 615)           | (3 813)          |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>  | <b>(50 615)</b>    | <b>(3 813)</b>   |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>       |                    |                  |
| Saadud laene                                   | 698 940            | 174 000          |
| Tagastatud laene                               | (736 590)          | (386 350)        |
| Saadud kapitaliliisingut                       | 5 447 700          | -                |
| Tagastatud kapitaliliisingut                   | (4 022 700)        | -                |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b> | <b>1 387 350</b>   | <b>(212 350)</b> |
| <b>Rahavood kokku</b>                          | <b>128 492</b>     | <b>(22 558)</b>  |
| <b>Raha perioodi alguses</b>                   | <b>350 329</b>     | <b>372 887</b>   |
| <b>Raha perioodi lõpus</b>                     | <b>478 821</b>     | <b>350 329</b>   |

Lisad lk.9-10 on aastaaruande lahutamatu osa

Juhatuse liige:



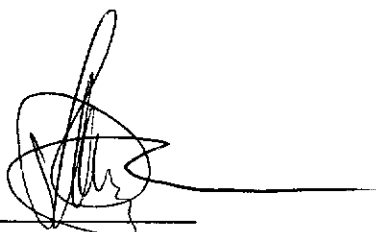
## Omakapitali muutuste aruanne

kroonides

|                           | Osade<br>arv | Osakapital    | Reservkapital | Kasum<br>(kahjum) | Omakapital<br>kokku |
|---------------------------|--------------|---------------|---------------|-------------------|---------------------|
| <b>Jääk 31.dets. 2000</b> | <b>2</b>     | <b>40 000</b> | <b>-</b>      | <b>532 283</b>    | <b>572 283</b>      |
| Suunatud reservkapitali   | -            | -             | 27 173        | (27 173)          | -                   |
| Aruandeaasta kasum        | -            | -             | -             | 640 195           | 640 195             |
| <b>Jääk 31.dets. 2001</b> | <b>1</b>     | <b>40 000</b> | <b>27 173</b> | <b>1 145 305</b>  | <b>1 212 478</b>    |
| Aruandeaasta kasum        | -            | -             | -             | 1 562 714         | 1 562 714           |
| <b>Jääk 31.dets. 2002</b> | <b>1</b>     | <b>40 000</b> | <b>27 173</b> | <b>2 708 019</b>  | <b>2 775 192</b>    |

OÜ VLN Kinnisvaraarendus osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 40 000,00 krooni, mille omanikuks on residendist füüsiline isik.

Juhatusel liige:



## Raamatupidamise aastaaruande lisad

14-08-2003

### Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OU VLN Kinnisvaraarendus raamatupidamisaruanded on koostatud vastavuses hea raamatupidamistava ja Eesti Vabariigis kehtiva raamatupidamise seadusega. OU VLN Kinnisvaraarendus on registreeritud ja tegutseb Eesti Vabariigis.

#### Arvestuse alused

Finantsaruanded on koostatud soetusmaksumuse printsiibil. Kõik olulised majandustehingud, mis toimuvad peale bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist kajastatakse aruandeaastal.

OU VLN Kinnisvaraarendus raamatupidamisarvestus ja finantsaruanded on koostatud eesti kroonides.

#### Välisvaluutas fikseeritud tehingute, aktive ja passivate arvestus

Välisvaluutas fikseeritud majandustehingud kajastatakse Eesti kroonides kasutades tehingupäeval kehtinud Eesti Panga kurssi. Tulud ja kulud kajastatakse tehingu teostamise hetkel.

#### Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete arvestus

Nõue muutub ebatõenäoliselt laekuvaks, kui nõude laekumise tähtajast on möödunud üle 90 päeva või juhul, kui juhtkonnal on enne seda põhjendatud kahtlusi nõude laekumise osas.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõudesummad kantakse kuludesse, hilisemal laekumisel koostatakse vastupidine lausend. 2002.a. ei ole nõudeid lootusetuks ja ebatõenäoliseks hinnatud.

#### Varude hindamine

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Soetusmaksumuse ja neto realiseerimismaksumuse vahe kantakse aruandeaasta kuludesse.

#### Materiaalne põhivara

Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, millest arvatakse maha kogunenud kulum. Põhivaradeks on varad, mille soetusmaksumus on suurem kui 2000 krooni ja kasutusaeg pikem kui 1 aasta. Kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil põhivara hinnangulise kasutusaja järgi. Arvestusaastal olid põhivaradena kasutusel arvutitehnika, mitmesugune inventar ja ehitised. Arvutitehnikalt ja inventarilt arvestati kulumit 25% ja ehitistelt 8% aastas soetamismaksumuselt.

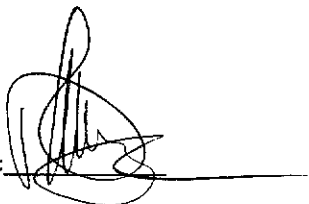
#### Kohustuste hindamine

Lühiajaliseks loetakse kohustust, mille maksetähtaeg on bilansipäevast arvestades üks aasta või lühem. Pikaajalised on need kohustused, mille maksetähtaeg on üle aasta.

#### Tulude arvestus

Tulude arvestamisel lähtutakse EV Raamatupidamise Toimkonna juhendist "Müügitulu määramine realiseerimise printsiibi alusel". Realiseerimise momendiks loetakse omandiõiguse üleminekut ostjale. Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Juhatuse liige:



# Lisad

Tallinna Linnakohus  
Registratsiooni

**SISSE TULNUD**

14.08.2003

## 1. Mitmesugused nõuded

Mitmesuguste nõuetena kajastuvad bilansis lühiajalised tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõuded residentidele. Nõuete laekumise tähtaeg on 2003.a.

## 2. Materiaalse põhivara liikumine

### Majandusaasta algul

|                | Ehitised | Inventar | Kokku    |
|----------------|----------|----------|----------|
| Soetusmaksumus | 120 233  | 48 813   | 169 046  |
| Kulum          | (16 842) | (29 500) | (46 342) |
| Jääkmaksumus   | 103 391  | 19 313   | 122 704  |

### Majandusaastal

|           |         |          |          |
|-----------|---------|----------|----------|
| Soetamine | -       | 50 614   | 50 614   |
| Kulum     | (9 624) | (16 580) | (26 204) |

### Majandusaasta lõpuks

|                |          |          |          |
|----------------|----------|----------|----------|
| Soetusmaksumus | 120 233  | 99 427   | 219 660  |
| Kulum          | (26 466) | (46 080) | (72 546) |
| Jääkmaksumus   | 93 767   | 53 347   | 147 114  |

## 3. Kapitalirent

| Asutus<br>Lep.number | Renditud vara            | Soetusm.         | 2002.a. maksed |          |                | Vara tasumata maksumus |                  |
|----------------------|--------------------------|------------------|----------------|----------|----------------|------------------------|------------------|
|                      |                          |                  | Väljaost       | Intress  | Kokku          | Kokku                  | S.h.2003         |
| ÜhisLiising          | Kinnistu<br>Vanasilla 41 | 1 700 000        | 275 000        | -        | 275 000        | 1 425 000              | 1 425 000        |
| <b>Kokku:</b>        |                          | <b>1 700 000</b> | <b>275 000</b> | <b>-</b> | <b>275 000</b> | <b>1 425 000</b>       | <b>1 425 000</b> |

## 4. Lühiajalised laenud

Bilansis kajastuv summa on finantseerimise eesmärgil tekkinud lühiajaline laen. Laenu lepingujärgne tagastamise tähtaeg saabus oktoobris 2002.a. Laenu intressimäär on 6% kuus. Laenu tagatiseks on sõlmitud ettevõttele kuuluva kinnistu hüpoteegiga koormamise leping.

## 5. Muud lühiajalised võlad

Muude lühiajaliste võlgadena kajastuvad lühiajalised tavapärase äritegevuse käigus tekkinud kohustused juriidilisest isikust residentidele. Kohustuste täitmise tähtaeg on 2003.a.

## 6. Maksuvõlad

| kroonides                | 2002          | 2001         |
|--------------------------|---------------|--------------|
| Isikutulumaks            | 2 776         | -            |
| Tulumaks erisoodustuselt | 16            | -            |
| Sots.maks                | 5 561         | -            |
| Töötuskindlustus         | 253           | -            |
| Maamaks                  | 2 047         | 790          |
| Maksuviivised            | 1             | 422          |
| <b>Kokku</b>             | <b>10 654</b> | <b>1 212</b> |

## 7. Viitvõlad

|                       |              |   |
|-----------------------|--------------|---|
| Väljamaksmata palk    | 3 000        | - |
| Puhkusetasukohustus   | 2 600        | - |
| Sots.maksude kohustus | 1 876        | - |
| <b>Kokku:</b>         | <b>7 476</b> |   |

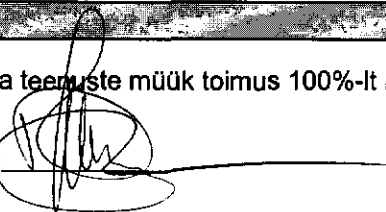
## 8. Netokäive

OÜ VLN Kinnisvaraarendus põhitegevus on kinnistute ost-müük, vahendustegevus.

|                 |                  |                  |
|-----------------|------------------|------------------|
| Kinnisvara müük | 6 431 620        | 3 010 000        |
| Teenuste müük   | 15 000           | 44 408           |
| <b>Kokku</b>    | <b>6 446 620</b> | <b>3 054 408</b> |

Kaupade ja teenuste müük toimus 100%-lt Eesti Vabariigis.

Juhatusel liige:



14 -08- 2003

## **Audiitori järeldusotsus OÜ VLN KINNISVARAARENDUS osanikule.**

Oleme auditeerinud OÜ VLN Kinnisvaraarendus 31.detsembril 2002.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes 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, ega 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 arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ VLN Kinnisvaraarendus finantsseisundit seisuga 31 detsember 2002, mis näitab seisuga 31.12.2002.a. finantstulemuseks 1 562 174 krooni kasumit, bilansimahuks seisuga 31.12.2002 4 779 392 krooni.

30 juuni 2003.a., Tallinnas

Vannutatud audiitor  
N. Pištšuhhina

(is.k. 4612110264)  
Tunništus nr.398



Tallinna Linnavalitsus  
Registrikeskond  
SISSE TULNUD

14-08-2003

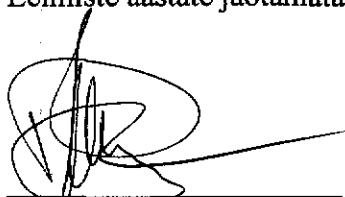
## Kasumi jaotamise ettepanek

OÜ VLN Kinnisvaraarendus jaotamata kasum:

- |                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| • Jaotamata kasum 31.12.2001 | 1 145 305 krooni |
| • 2002.a. puhaskasum         | 1 562 714 krooni |
| • Kokku jaotamata kasum      | 2 708 019 krooni |

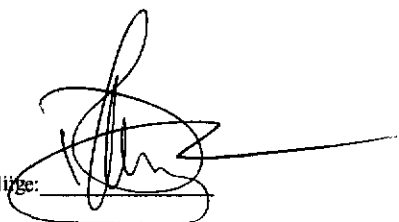
Juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada jaotamata kasum alljärgnevalt:

- |                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| 1. Eelmiste aastate jaotamata kasumiks jääb | 2 708 019 krooni |
|---------------------------------------------|------------------|



David Vallner  
Juhatuses liige

Juhatuses liige:

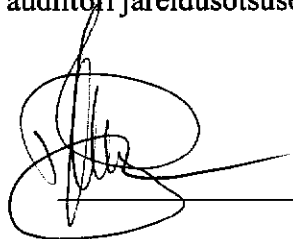


14-08-2003

## Juhatuse allkirjad 2002.a. majandusaasta aruandele

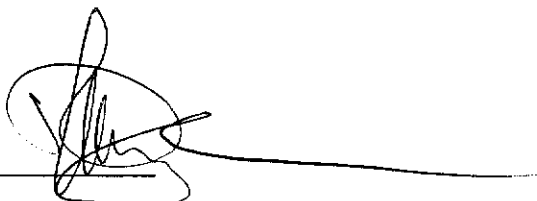
Juhatus on koostanud 2002.a. majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise ettepanekust

David Vallner juhatuses liige



20.08.2003

Juhatuses liige:



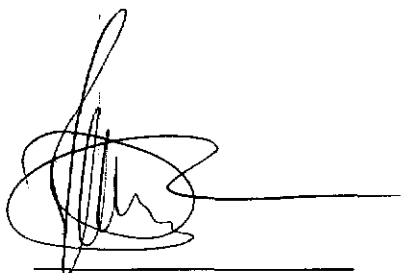
## OÜ VLN Kinnisvaraarendus ainuosaniku

### O t s u s

30.juunil 2003.a.

OÜ VLN Kinnisvaraarendus (asukohaga Suur-Ameerika 12, Tallinn) ainuosanik David Vallner'i isikus otsustas:

1. Kinnitada OÜ VLN Kinnisvaraarendus 2002.a. majandusaasta aruanne, mis näitab aruandeaasta finantstulemuseks 1 562 714,00 krooni kasumit ja bilansimahuks 31.12. 2002 seisuga 4 779 392,00 krooni.



David Vallner

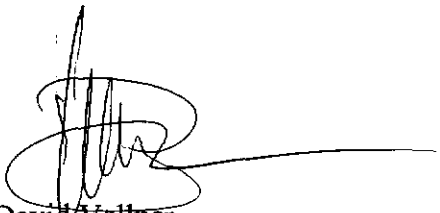
14-08-2003

## **OÜ VLN Kinnisvaraarendus**

### **osanike nimekiri**

Tallinnas, 30.juunil 2003.a.

| <b>Osaniku nimi</b> | <b>Aadress</b> | <b>Isikukood</b> | <b>Osade nimiväärtus</b> |
|---------------------|----------------|------------------|--------------------------|
| David Vallner       | Tallinn        | 37606220232      | 40 000 EEK               |



David Vallner  
OÜ VLN Kinnisvaraarendus juhatuse liige