

30 -06- 2003

16

Marie Tsine

ORTO KINNISVARA OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2002

Majandusaasta algus:	01.01.2002
Majandusaasta lõpp:	31.12.2002
Ettevõtte nimi:	Orto Kinnisvara OÜ
Registrikood:	10617302
Aadress:	Suur-Sõjamäe 30, Tallinn 11415
Sidevahendid:	telefon: 660 7861 faks: 660 7863
Audiitorkontroll:	Rimess MRI OÜ

30 -06- 2003

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Juhatuse deklaratsioon	4
Orto Kinnisvara OÜ raamatupidamise bilanss	5
Orto Kinnisvara OÜ kasumiaruanne.....	7
Orto Kinnisvara OÜ rahavoogude aruanne.....	8
Orto Kinnisvara OÜ omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused ..	10
Lisa 1 Materiaalse põhivara liikumine.....	11
Lisa 2 Võlakohustused.....	11
Lisa 3 Laenu tagatis ja panditud vara	11
Lisa 4 Maksuvõlad ja maksude ettemaksed.....	12
Lisa 5 Realiseerimise netokäive	12
Lisa 6 Tehingud seotud osapooltega.....	12
Aruandeaasta kasumi jaotamise ettepanek.....	13
Majandusaasta aruande 2002 allkirjad.....	14

30 -06- 2003

Tegevusaruanne

2002.a. kujunes OÜ-le Orto Kinnisvara (edaspidi OKV) edukaks.

Eelkõige toimus areng firma juhtimisstruktuuride korrastamises – sõlmiti haldusteenuse sisseostmiseks leping OÜ-ga Uus Maa Kinnisvarahaldus, kes omab pikaajalist kogemust seda tüüpi kinnisvaraprojektide haldamisel.

Samuti tehti head tööd üürisuhete loomises klientidega – lahkunud üürnikke ei olnud ning mitmeid üürilepinguid pikendati, see on selge märk klientide rahulolust.

2002.a. alustas OKV vee- ja kanalisatsioonitrasside, elektrisüsteemide ja küttesüsteemi täpset kaardistamist ning investeeringute plaani väljatöötamist.

Selge märk tööde ja vahendite planeerimisest on 2003.a. eelarve koostamine, milles planeeriti kulud, tulud ja investeeringud. Suuremad planeeritavad tööd on:

- kanalisatsioonitrasside hooldus ja remont
- alajaamade korraline hooldus ja remont
- valvesüsteemi väljatöötamine.

Tervikuna näeb OKV juhatus tulevikku just investeerimises olemasolevatesse hoonetesse ja rajatistesse, mis läbi tõuseb märgatavalt kogu kinnisvara väärtus ja väärtustub see piirkond tööstuspargina.

2002.a. ettevõttes töötajaid ei olnud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid ei makstud.

V.Pindma

juhatuse liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE 2002

30 -06- 2003

Juhatuse 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 ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2002 ja aastaaruande koostamispäeva 10.05.2003. a. vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel hinnangute andmine põhineb aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga.

Juhatuse hinnangul on Orto Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2002.a. aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 2003. a.


Vahur Pindma

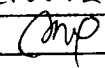
Orto Kinnisvara OÜ raamatupidamise bilanss 30.06.2003

kroonides, komakohata

A K T I V A	31.12.2002	31.12.2001	
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	1 428 834	228 328	
Nõuded ostjate vastu	605 194	914 857	
Ostjatelt laekumata arved	711 629	918 367	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)	-106 435	-3 510	
Mitmesugused nõuded	57 909	42	
Muud lühiajalised nõuded	42	42	
Nõuded emaettevõtte vastu	57 867	0	
Viitlaekumised	3 476	124	
Intressid	3 476	124	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	18 504	31 669	
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	18 504	31 669	
KÄIBEVARA KOKKU	2 113 917	1 175 021	
PÕHIVARA			
Materiaalne põhivara	8 021 770	8 505 677	lisa 1
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)	11 619 578	9 506 180	
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)	-3 619 480	-2 376 545	
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	21 672	1 376 042	
PÕHIVARA KOKKU	8 021 770	8 505 677	
AKTIVA KOKKU	10 135 687	9 680 698	

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 02.06.2003

Allkiri: 

RIMESS MRI



PASSIVA

31.12.2002 Tallinna Linnakohus
31.12.2002
SISSE TULNUD

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Võlakohustused

Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil

Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest

Võlad hankijatele

Hankijatele tasumata arved

Mitmesugused võlad

Võlg emaettevõttele

Maksuvõlad

Viitvõlad

Intressivõlad

Muud viitvõlad

30 -06- 2003
1 066 656 533 328 lisa 2, 3
1 066 656 533 328
72 291 33 100
300 201 243 927
300 201 243 927
0 100
0 100
39 863 29 863 lisa 4
8 230 0
8 170 0
60 0

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU

1 487 241 840 317

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised võlakohustused

Pangalaenud

Muud pikaajalised võlad

Garantiisummad

Võlg emaettevõttele

6 400 016 966 672 lisa 2, 3
6 400 016 966 672
166 205 6 400 983
166 205 114 803
0 6 286 180

PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU

6 566 221 7 367 655

KOHUSTUSED KOKKU

8 053 462 8 207 972

OMAKAPITAL

Osakapital nimiväärtuses

Reservid

Kohustuslik reservkapital

Eelmiste perioodide jaotamata kasum

Aruandeaasta kasum (kahjum)

40 000 40 000
4 000 0
4 000 0
1 428 726 340 302
609 499 1 092 424

OMAKAPITAL KOKKU

2 082 225 1 472 726

PASSIVA KOKKU

10 135 687 9 680 698

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 02.06.2003

Allkiri: 

RIMESS MRI

Orto Kinnisvara OÜ kasumiaruanne

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

kroonides, komakohtata

30-06-2003

20022001.....

ÄRITULUD

Realiseerimise netokäive

6 195 297

5 084 165

lisa 5

ÄRITULUD KOKKU

6 195 297

5 084 165

ÄRIKULUD

Kaubad, toore, materjal ja teenused

3 696 459

2 402 680

Mitmesugused tegevuskulud

207 225

364 835

Kulum

1 242 935

1 188 273

Põhivara kulum ja väärtuse langus

1 242 935

1 188 273

Muud äriikulud

27 861

55 894

ÄRIKULUD KOKKU

5 174 480

4 011 682

ÄRIKASUM (-KAHJUM)

1 020 817

1 072 484

FINANTSTULUD

25 804

22 023

Muud intressi- ja finantstulud

25 804

22 023

FINANTSKULUD

437 122

2 083

Intressikulud

437 122

2 083

ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)

609 499

1 092 424

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 02.06.2003

Allkiri: 

RIMESS MRI



Orto Kinnisvara OÜ rahavoogude aruanne

Tallinna Linnakohus
Registri osakond

SISSE TULNUD

kroonides, komakohata
2002 30-06-2003

Rahavood aruandeaasta äritegevusest

Ärikasumi mõju rahavoogudele

Ärikasum

1 020 817

1 072 484

Korrigeerimised:

Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus

1 242 935

1 188 273

Ebatõenäoliselt laekuvad arved

102 925

3 510

Rahavoogude muutust puhaskasumist kokku

2 366 677

2 264 267

Rahavoogude muutus käibekapitali muutustest:

Muutus käibevaras

Nõuded ostjate vastu

206 739

-300 496

Muud lühiajalised nõuded

-57 867

-42

Vuitlaekumised

-3 352

1 396

Tulevaste perioodide kulud

13 165

-20 873

Muutus käibevaras (v.a. raha ja pangakontod) kokku

158 685

-320 015

Muutus lühiajalistes kohustustes

Hankijate tasumata arved

56 275

178 817

Maksuvõlad

10 000

2 511

Mitmesugused võlad

-100

0

Ostjate ettemaksed

39 191

-38 202

Viitvõlad

8 230

0

Makstud intressid

-437 122

-2 083

Muutus lühiajalistes kohustustes kokku

-323 526

141 043

Rahavoogude muutus käibekapitali muutustest kokku:

-164 841

-178 972

Netorahavood aruandeaasta äritegevusest kokku

2 201 836

2 085 294

Rahavood aruandeaasta investeerimistegevusest

Garantiisummad

51 402

0

Põhivara soetamine

-758 808

-3 220 000

Ettemaks põhivara eest

-220

-1 376 042

Intresside laekumised

25 804

21 899

Rahavood aruandeaasta investeerimistegevusest kokku

-681 822

-4 574 143

Rahavood aruandeaasta finantseerimistegevusest

Laenu võtmune

6 500 000

1 500 000

Laenude tagasimaksmune

-533 328

0

Võla tasumine emaettevõttele

-6 286 180

0

Netorahavood aruandeaasta finantseerimistegevusest kokku

-319 508

1 500 000

Kokku rahajäägi muutus

1 200 506

-988 849

Raha jääk aruande perioodi alguseks

228 328

1 217 177

Raha jääk aruande perioodi lõpuks

1 428 834

228 328

Allkirjastatud ja identiteetseerimiseks

Kuupäev:

02.06.2003

Allkiri:



RIMESS MRI

Orto Kinnisvara OÜ omakapitali muutuste aruanne -06- 2003
kroonides, komakohata

	Osakapital	Reserv- kapital	Eelmiste per.- de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.2001	40 000	0	0	340 302	380 302
Eelmise perioodi kasum			340 302	-340 302	
2001.a. kasum				1 092 424	
Seisuga 31.12.2001	40 000	0	340 302	1 092 424	1 472 726

Seisuga 01.01.2002	40 000	0	340 302	1 092 424	1 472 726
Reservkapital		4 000	-4000		
Eelmise perioodi kasum			1 092 424		
2002.a. kasum				609 499	
Seisuga 31.12.2002	40 000	4 000	1 428 726	609 499	2 082 225

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.

2002. aastal uusi osasid ei emitteeritud ning dividende ei makstud.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 02.06.2003

Allkiri: 

RIMESS MRI



Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

30.06-2003

Orto Kinnisvara OÜ 2002. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi.

Orto Kinnisvara OÜ majandusaasta algas 01.01.2002 ja lõppes 31.12.2002. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. Kasumiaruanne on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemile nr.1.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse sularaha, nõudmiseni deposiite ning lühiajalisi, kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik kergesti muuta rahaks ning mille puhul väärtuse muutumise risk on tähtsusetu. Rahavood on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on hinnatud iga konkreetse ostja laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni ostja maksevõime kohta.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 10 000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmisi 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.

Tulude arvestus

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

Kohustused

Kohustused, millede maksetähtjad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Reservide moodustamine

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 02.06.2003

Allkiri: 

RIMESS MRI



Lisa 1 Materiaalse põhivara liikumine

30-06-2003

	Maa ja ehitised	Ettemaks põhivara eest	KOKKU
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
Arvestatud kulum 2001.a. (+)	1 188 273		1 188 273
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	2 376 545	0	2 376 545
Arvestatud kulum 2002.a. (+)	1 242 934		1 242 934
Soetamine	2 113 398	-1 354 370	759 028
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	3 619 479	0	3 619 479
Jääkmaksumus 31.12.2001	7 129 635	1 376 042	8 505 677
Jääkmaksumus 31.12.2002	8 000 098	21 672	8 021 770

Lisa 2 Võlakohustused

	seisuga 31.12.2001 (EEK)			seisuga 31.12.2002 (EEK)		
	pikaajaline	lühiaajaline	kokku	pikaajaline	lühiaajaline	kokku
Laenu põhiosa jääk Eesti Ühispangas	966 672	533 328	1 500 000	6 400 016	1 066 656	7 466 672

Laenu intressimäär on 6 kuu EUROBOR + 5% aastas. Laenu lõpptähtaeg on 27.12.2009.a.

Orto Kinnisvara OÜ suurendas laenujääki 2002.aastal 8 miljoni kroonini.

Lisa 3 Laenu tagatis ja panditud vara

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 02.06.2003

Allkiri: 

RIMESS MRI



Lisa 4 Maksuvõlad ja maksude ettemaksed

30-06-2003

Maksuliik	31.12.2001		31.12.2002	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	29 695	0	39 689
Maamaks	0	168	0	174
Kokku	0	29 883	0	39 863

Käibemaksuvõlg seisuga 31.12.2002. a. sisaldab käibemaksuintresse summas 791 krooni ning maamaksuvõlg sisaldab maamaksuintresse summas 174 krooni.

Lisa 5 Realiseerimise netokäive

Realisatsioon tegevusalade lõikes	2001		2002	
	kroonides	%	kroonides	%
Renditulu	2 303 528	45,31	2 642 093	42,65
Kommunaalteenuste vahendus	2 777 351	54,63	3 551 969	57,33
Muud	3 286	0,06	1 235	0,02
Kokku:	5 084 165	100	6 195 297	100

Lisa 6 Tehingud seotud osapooltega

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

Orto Kinnisvara OÜ tehingud teenuste ja kaupade osas 2002. aastal seotud osapooltega olid järgmised:

	Ostud	Müügid
AS Orto	0	488 063
Kokku	0	488 063

Tehingutes seotud osapooltega on kasutatud turuhinnast erinevat hinda.

2002. aastal tasuti täies ulatuses pikaajaline võlgnevus emaettevõttele summas 6 286 180 krooni.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 02.06.2003

Allkiri: 

RIMESS MRI



Aruandeaasta kasumi jaotamise ettepanek

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30-06-2003

Orto Kinnisvara OÜ ainuosanik otsustas jaotada 2002. aasta lõpuks kogunenud 609 499 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

kohustuslikku reservfondi 0,00 krooni,
dividendideks 0,00 krooni,
eelmistel perioodidel jaotamata kasumi arvele 609 499 krooni.



Majandusaasta aruande 2002 allkirjad

30-06-2003

Juhatus on koostanud 2002. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud
..... ainuosaniku poolt ning mille on allkirjastanud äriühingu
juhataja.

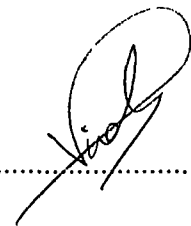
Nimi

ameti nimetus

allkiri

Vahur Pindma

juhataja



.....

30 -06- 2003RIMESS MRI OU
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**OÜ Orto Kinnisvara osanikule
Audiitori järeldusotsus**

Oleme auditeerinud OÜ Orto Kinnisvara 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.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2002.a. bilansi mahuks 10,135,687 krooni ja finantstulemuseks 609,499 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Orto Kinnisvara majandusaasta tulemit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2002.a.

Tallinnas, 02.06. 2003.a.

Mati Nõmmiste
Vannutatud audiitor

30-06-2003

.....

Osanike nimikiri

Osaniku nimi	Isiku/ registrikood	Aadress	Osalus
ORTO AS	10056303	Suur-Sõjamäe 30, Tallinn 11415, Eesti	100%