

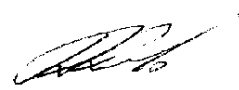
.....

Majandusaasta aruanne

OÜ RAIVOVARA

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2002
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2002

Äriregistri kood	10722645
Aadress:	Tõnismägi 3a-12, Tallinn 10119
Telefon:	050 10 150
Faks:	6 408 720
Elektronpost	rraivo@uninet.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvarahaldus
Tegevjuht:	Raivo Rits
Audiitorkontroll:	Maire Otsus



27.05.2003

SISUKORD

Tegevusaruanne.....	3
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne skeem 1.....	7
Omakapitali muutuse aruanne.....	8
Rahavoogude aruanne	9
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid.....	10
Lisa 1. Raha ja pangakontod	11
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 3. Materiaalse põhivara liikumine.....	11
Lisa 4. Kapitalirent.....	12
Lisa 5. Võlakohustused.....	12
Lisa 6. Maksuvõlad	12
Lisa 7. Müügitulu	13
Lisa 8. Tulumaks.....	13
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek	14
Audiitori järeldusotsus	15
Majandusaasta aruande allkirjad	16



27.05.2003

Tegevusaruanne

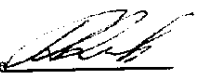
OÜ Raivovara peamiseks tegevusalaks on kinnisvara hooldamine, haldamine, rentimine, ost-müük ja sellega seondud vahendustegevus. Osahing alustas tegevust 09.01.2001.a.

OÜ Raivovara 2002.a. netokäive oli 2 433 686 krooni. Renditavate pindade keskmine täituvus oli 80%. 2003.a. plaanis on suurendada rendi pindade täituvust 10% võrra ning investeerida hoonesse 150 000.- krooni välisfassaadi remondiks.

2002.a. OÜ Raivovara-s palgalisi töötajaid ei olnud ja osahingu juhatajat ei tasustatud.



Raivo Rits
OÜ Raivovara juhataja



2003.04.08

27.05.2003

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Raivovara 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 ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2002 ja aastaaruande koostamispäeva 08.04.2003 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

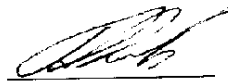
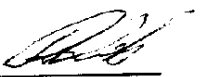
Juhatuse hinnangul on OÜ Raivovara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2002.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 28 aprillil 2003.a

Raivo Rits

juhatuse liige

SISS TULENUK

27.05.2003

Bilanss

kroonides

AKTIVA

31.12.2002 31.12.2001

KÄIBEVARA

Raha ja pangakontod	Lisa 1	141 689	272 558
Nõuded ostjate vastu	Lisa 2	243 016	241 370
Ostjate tasumata summad		243 016	241 370
Muud nõuded		0	458 794
Muud lühiajalised nõuded		0	458 794
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		10 381	10 256
Tulevaste perioodide kulud		10 381	10 256
KÄIBEVARA KOKKU		395 086	982 978

PÕHIVARA

Materiaalne põhivara	Lisa 3	33 558	45 992
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)		65 703	65 703
Muu materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)		7 797	0
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)		-39 942	-19 711
Immateriaalne põhivara		2 457 177	3 685 765
Arenguväljaminekud		2 457 177	3 685 765
PÕHIVARA KOKKU		2 490 735	3 731 757
AKTIVA KOKKU		2 885 821	4 714 735



kroonides

PASSIVA

31.12.2002 31.12.2001

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Võlakohustused	Lisa 5	1 392 377	1 289 769
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil		1 375 044	1 265 736
Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaksed	Lisa 4	17 333	24 033
Ostjate ettmaksed kaupade ja teenuste eest		14 986	49 558
Võlad tarnijatele		77 509	76 604
Maksuvõlad	Lisa 6	3 012	31 984
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)		1 621	0
Intressivõlad		1 621	0
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud		182 629	168 313
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		1 672 134	1 616 228

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised võlakohustused		1 108 457	2 500 833
Kapitalirendikohustused	Lisa 4	0	17 333
Pangalaenud	Lisa 5	1 108 457	2 483 500
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		1 108 457	2 500 833

KOHUSTUSED KOKKU

2 780 591 4 117 061

OMAKAPITAL

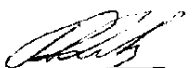
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Reservid	4 000	0
Kohustuslik reservkapital	4 000	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 230	557 674

KOKKU OMAKAPITAL

105 230 597 674

PASSIVA KOKKU

2 885 821 4 714 735



20.05.2003

Kasumiaruanne skeem 1

kroonides

		2002	2001
ÄRITULUD			
Müügitulu	Lisa 7	2 433 686	3 297 294
Muud äritulud		0	3
ÄRITULUD KOKKU		2 433 686	3 297 297
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		394 949	342 826
Mitmesugused tegevuskulud		467 112	742 864
Kulum		1 248 819	1 248 299
põhivara kulum ja väärtuse langus		1 248 819	1 248 299
Muud äriikulud		333	336
ÄRIKULUD KOKKU		2 111 213	2 334 325
ÄRIKASUM		322 473	962 972
FINANTSTULUD JA -KULUD		-261 243	-405 298
intressikulud		-262 348	-407 951
muud finantstulud ja -kulud		1 105	2 653
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST		61 230	557 674
KASUM ENNE MAKSUSTAMIST		61 230	557 674
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		61 230	557 674



Juhatusel liige

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

	2002	kroonides 2001
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Kasum enne tulumaksu	61 230	557 674
Korrigeerimised (+/-)		
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	20 231	19 711
Immateriaalse põhivara kulum ja allahindlus	1 228 588	1 232 367
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	1 301	18 789
Intressitulu	-1 105	0
Intressikulu	262 348	407 951
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	1 572 593	2 236 492
Nõuded ostjate vastu (+/-)	-2 947	-260 159
Muud lühiajalised nõuded (+/-)	458 794	-458 794
Tulevaste perioodide kulud (+/-)	-125	-10 255
Maksuvõlad (+/-)	-28 972	31 984
Võlgnevus hankijatele (+/-)	905	76 604
Ostjate ettemaksed (+/-)	-34 572	49 558
Viitvõlad (+/-)	0	-3 779
Tulevaste perioodide tulud (+/-)	14 316	168 313
Põhitegevuse genereeritud raha	1 979 992	1 829 964
Intressimaksed	-260 727	-407 951
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	1 719 265	1 422 013
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Põhivara soetamine	-7 797	-4 914 354
Intresside laekumised	1 105	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-6 692	-4 914 354
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Dividendide maksmine	-553 674	0
Laenu võtmine	0	4 914 354
Laenude tagasimaksmine	-1 265 735	-1 165 117
Kapitalirendimaksete tasumine	-24 033	-24 338
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	-1 843 442	3 724 899
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-130 869	232 558
RAHA ALGJÄÄK	272 558	40 000
RAHA LÕPPJÄÄK	141 689	272 558



27.05.2003

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Nõuete hindamine

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korregeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 5 000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeas. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- arvutustehnika 40% aastas
- transpordivahendid 30% aastas

Immateriaalse põhivara kajastamise põhimõtted

Immateriaalne põhivara kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Kulumit arvestatakse lineaarselt. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse kuni 5 aasta jooksul vastavalt lepingu kestvusele.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Kapitalirent

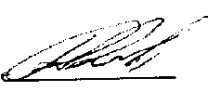
Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Teenuse müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks ostjale teenuse osutamise hetk. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Reservide moodustamine

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



27.05.2003

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	2002	2001
Sularaha kassas	200	4 615
Pangakontod EEK	141 489	267 943
Kokku	141 689	272 558

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 243 016 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid bilansis kajastatud ei ole. Majandusaastal tunnistati nõudeid ostjate vastu lootusetuteks ja kanti kuludesse kokku 1 301 krooni väärtuses.

Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes

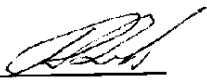
Aegumata	Ületanud alla 1 kuu	Ületanud 3 kuud	Ületanud 1- kuud- 1a	Ületanud üle 1a	Kokku
48 609	31 426	25 143	92 008	45 830	243 016

31. märtsiks 2003 on laekunud bilansipäevaks laekumata arveid kokku summas 154 406 krooni.

Lisa 3. Materiaalse põhivara liikumine

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2001	65 703	0	65 703
Soetamine		7 797	7 797
Soetusmaksumus 31.12.2002	65 703	7 797	73 500
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	19 711	0	19 711
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	19 711	520	20 231
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	39 422	520	39 942
Jääkmaksumus 31.12.2001	45 992	0	45 992
Jääkmaksumus 31.12.2002	26 281	7 277	33 558

Seisuga 31.12.2002 on kapitalirendiga soetatud vara soetusmaksumus 65 703 krooni



27.05.2003

Lisa 4. Kapitalirent

ÕÜ Raivovara rendib kapitalirenditingimustel järgmisi varasid:

	Masinad ja seadmed	
Soetusmaksumus 31.12.2002	65 703	
Soetusmaksumus 31.12.2001	65 703	
Bilansiline jääkmaksumus 31.12.2002	26 281	
Bilansiline jääkmaksumus 31.12.2001	45 992	
Kulum 2002.a.	-19 711	
	31.12.2002	31.12.2001
Kapitalirendivõlgnevus	17 333	41 366
sh tähtajaga kuni 1 aasta	17 333	24 033
1-5 aastat		17 333
	2 002	2 001
Aruandeperioodil tasutud maksed	24 033	24 337
Intressimäär, %	3,43%	3,43%
Aruandeperioodi intressikulu	2 901	4 484

Lisa 5. Pangalaenud

Pangalaenud seisuga 31.12.2002.a

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Laen Hansapangast	1 375 044	1 108 457	2 483 501	4,5%+6 kuu Euribor	30.09.2004
Kokku	1 375 044	1 108 457			

Lisa 6. Maksuvõlad

Maksuvõlg sisaldab seisuga 31.12.2002 20. jaanuaril 2003 tasumisele kuuluvat käibemaksu detsembrist eest.

27.05.2003

Lisa 7. Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes:	2002		2001	
Kommunaalteenused	382 048	15,7%	470 668	14,3%
Ruumide rent	2 051 638	84,3%	2 757 614	83,6%
Muud	0	0%	69 012	2,1%
Kokku	2 433 686	100%	3 297 294	100%

Lisa 8. Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2002 moodustas 61 230 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 21 513 krooni.



27.05.2003

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

OÜ Raivovara juhatus teeb osanikule ettepaneku jaotada 2002. aasta lõpuks kogunenud 61 230 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

dividendideks	55 000 krooni,
eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	6 230 krooni.



Õismäe tee 109-675 2003
Tallinn 13515
Tel.: 6 575 597
053 422 425
E-mail: otsus@estpak.ee

Maire Otsus
Audiitoritunnistus nr.284

OÜ Raivovara **Audiitori järelaudusotsus**

Oleme kontrollinud OÜ Raivovara 31.12.2002.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, 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. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et läbiviidud audit annab piisava aluse arvamus avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2002.a. bilansimahtu 2 885 821 krooni ja majandusaasta finantstulemuseks 61 230 krooni kasumit, kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Raivovara finantsseisundit seisuga 31.12.2002.a.

Tallinnas, 28. aprillil 2003.a.



Maire Otsus
Vannutatud audiitor

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Raivovara juhatus on koostanud 2002. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud "28." aprillil 2003 ainsosaniku poolt ning millele on alla kirjutanud äriühingu juhatuse liige.

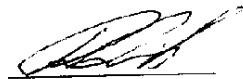
Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Raivo Rits

juhatuse liige



21.05.2003

OÜ Raivovara osanikud

Raivo Rits	1 osa	40 000 EEK
Isikukood 35110060389		
Tallinn		
	1 osa	40 000 EEK

